Zakon o zemljišnim knjigama

ZAKON O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Dio prvi OPĆE ODREDBE

Članak 1.

O pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige (gruntovnica), ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.

Članak 2.

(1) Zemljište je u smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica).

(2) Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to.

SUDSKA PRAKSA: Presuda

Članak 3.

(1) U zemljišne se knjige upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to zakonom određeno.

(2) U zemljišne se knjige upisuju i druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno.

Članak 4.

Kad je upis u zemljišne knjige pretpostavka stjecanja, promjene, ograničenja i prestanka prava na zemljištima, određuje poseban zakon.

Članak 5.

(1) Zemljišne knjige vodi općinski sud kao zemljišnoknjižni sud prvog stupnja.

(2) U zemljišnoknjižnom sudu može se osnovati jedan ili više odjela koji obavljaju poslove vođenja zemljišnih knjiga.

(3) Zemljišnoknjižnim odjelom iz stavka 2. ovog članka rukovodi predsjednik odjela i voditelj odjela, koji je određen godišnjim rasporedom poslova.

(4) U svakom zemljišnoknjižnom sudu prvog stupnja vodi se poseban elektronički dnevnik zemljišnoknjižnih podnesaka (E-pisarnica).

(5) Zakonom se može propisati da poslove zemljišnoknjižnog suda obavlja jedan ili više općinskih sudova.

(6) O žalbama u zemljišnoknjižnim predmetima, kao i o žalbama protiv odluka o kojima odlučuje nadležni sud prvog stupnja u postupcima brisovne tužbe, tužbe za ispravak, tužbe za ispravak pogrešnog upisa i tužbe za opravdanje predbilježbe odlučuje Visoki zemljišnoknjižni sud Republike Hrvatske.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 6.

Zemljišne knjige vode se u elektroničkom obliku.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 7.

(1) Zemljišna knjiga je javna i svatko može zahtijevati uvid u zemljišnu knjigu.

(2) Iz zemljišne knjige izdaju se izvadci iz glavne knjige i preslike ili ispisi iz zbirke isprava.

Članak 8.

(1) Zemljišne knjige, izvaci, odnosno ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava.

(2) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

(3) Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

(4) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišne knjige, stekla ga je neopterećeno teretima koji nisu bili upisani u času kad je zatražen upis niti je tada iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako je zakonom drukčije određeno.

(5) Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Presuda

Članak 9.

(1) Zemljišne knjige se temelje na podacima katastarske izmjere.

(2) Što je ovim Zakonom određeno glede katastra zemljišta na odgovarajući se način primjenjuje i na druge katastre ako su podaci iz njih mjerodavni za zemljišne knjige.

Članak 10.

(1) Oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastru zemljišta i katastarskim planovima, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, kao i zgrade i druge građevine koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta).

(2) Odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.

(3) Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni po odredbi stavka 4. ovoga članka.

(4) Promjena katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje zemljišnoknjižni sud donosi po službenoj dužnosti pošto mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta. Zemljišnoknjižni će sud odmah nakon primitka prijavnoga lista katastra u posjedovnici učiniti vidljivim da je pokrenut postupak za promjenu podataka.

SUDSKA PRAKSA: Presuda, Presuda, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 11.

(1) O promjenama katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice dužno je tijelo nadležno za provođenje tih promjena u katastru zemljišta bez odgađanja obavijestiti zemljišnoknjižni sud.

(2) Zemljišnoknjižni sudovi će prijavljivati tijelu nadležnom za katastar zemljišta sve zemljišnoknjižne upise koji su važni za katastar zemljišta kao što su primjerice otpis, pripis, dioba.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 12.

(1) Sud koji je donio pravomoćnu odluku kojom je odlučio o pravima glede nekretnina u vezi s promjenom katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta dostavit će tijelu nadležnom za katastar bez odgađanja primjerak te odluke, kao prijavu o nastaloj promjeni.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na konačne odluke koje bi drugo tijelo donijelo o pravima glede nekretnina u svezi s promjenom katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta.

Članak 13.

Nakon što se u katastru zemljišta provede parcelacija zemljišta, time nastale čestice ostaju u sastavu istoga zemljišnoknjižnog tijela dok se iz njega ne otpišu.

Dio drugi ZEMLJIŠNE KNJIGE

Glava 1. SASTAV ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odjeljak 1. Opće odredbe

Članak 14.

(1) Zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava.

(2) Za svaku glavnu knjigu vode se potrebni pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

Članak 15.

(1) Zemljišnoknjižni upisi provode se samo u glavnoj knjizi.

(2) Kad zakon određuje da je za stjecanje, prenošenje, ograničenje i ukidanje prava nužan upis u zemljišnu knjigu, ta se pretpostavka ispunjava samo upisom u glavnu knjigu.

(3) Kad se na temelju odluke suda, odluke drugoga tijela, nasljeđivanjem, ili na temelju zakona steklo pravo bez upisa u zemljišnu knjigu, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis stečenoga prava u glavnu knjigu po odredbama ovoga Zakona.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 16.

(1) U glavnu knjigu upisuje se bitni sadržaj prava za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmet zemljišnoknjižnoga upisa (knjižna prava).

(2) Ako se bitni sadržaj knjižnoga prava ne može ukratko izraziti, u glavnoj će se knjizi pozvati na točno označena mjesta u ispravama na kojima se temelji upis, i to s učinkom kao da su upisana u samoj glavnoj knjizi.

Odjeljak 2. Glavna knjiga

a. Sastav glavne knjige

Članak 17.

(1) Za sva zemljišta jedne katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga.

(2) Određivanje područja i naziva katastarskih općina uređuju propisi o katastru zemljišta, s time da jedna katastarska općina može obuhvaćati samo zemljišta koja se nalaze na području nadležnosti jednoga zemljišnoknjižnoga suda. Zemljišta na području nadležnosti jednoga zemljišnoknjižnoga suda mogu biti podijeljena i na više katastarskih općina.

(3) U glavnu knjigu upisuje se opće dobro ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 18.

(1) Glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se:

1. zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njemu;

2. stvarna i druga knjižna prava glede zemljišnoknjižnoga tijela i promjene tih prava.

(3) U zemljišnoknjižni uložak upisuju se i druge činjenice određene zakonom.

Članak 19.

(1) U zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo.

(2) Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.

(3) Više katastarskih čestica koje u istoj katastarskoj općini pripadaju istomu vlasniku spojit će se u jedno zemljišnoknjižno tijelo kad to vlasnik zatraži, ako one nisu različito opterećene i ako glede ograničenja vlasništva nema nikakve razlike ili ako se istodobno sa spajanjem uklone sve prepreke koje smetaju spajanju.

(4) Zemljišnoknjižno tijelo pravna je cjelina čiji se sastav može promijeniti samo zemljišnoknjižnim otpisom ili pripisom katastarskih čestica.

(5) Budu li otpisana sva zemljišta upisana u jednom zemljišnoknjižnom ulošku, uložak će se proglasiti praznim i pod tim brojem se više ne može u toj zemljišnoj knjizi otvoriti novi zemljišnoknjižni uložak.

(6) Promjene izgrađenosti katastarskih čestica koje čine zemljišnoknjižno tijelo ne utječu na njegov sastav.

b. Sadržaj zemljišnoknjižnoga uloška

Članak 20.

(1) Zemljišnoknjižni uložak sadrži posjedovnicu (popisni list, list A), vlastovnicu (vlasnički list, list B) i teretovnicu (teretni list, list C).

(2) Zatraži li to koji od suvlasnika, za njegov će se idealni dio otvoriti poduložak kao sastavni dio uloška.

(3) Poduložak sadrži posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu. Na upise u poduložak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o upisima u uložak.

(4) Glede suvlasničkoga dijela za koji je otvoren poduložak upisi će se provoditi u tom podulošku.

(5) Na suvlasnički dio za koji je otvoren poduložak odnose se, osim upisa provedenih u podulošku, i svi upisi glede toga suvlasničkoga dijela provedeni do otvaranja poduloška, kao i svi upisi glede cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela.

(6) Prvenstveni red upisa iz stavka 5. ovoga članka računa se zajednički.

(7) Nitko se ne može pozvati na to da mu nije bilo poznato nešto što je upisano u uložak ili u poduložak.

Posjedovnica

Članak 21.

(1) U posjedovnicu se upisuju svi sastavni dijelovi zemljišnoknjižnoga tijela kao i ona stvarna prava koja postoje u korist zemljišnoknjižnoga tijela ili nekoga suvlasničkoga (idealnoga) dijela zemljišnoknjižnoga tijela.

(2) U posjedovnicu se upisuju i sve katastarske promjene koje se odnose na zemljišnoknjižno tijelo (promjene katastarskoga broja, naziva, površine, izgrađenosti i sl.), kao i pokretanje postupaka za promjenu tih podataka u posjedovnici.

(3) U posjedovnicu se upisuju i sva javnopravna ograničenja u pravnom prometu zemljišnoknjižnoga tijela koja nisu opće naravi. Ako se takva javnopravna ograničenja odnose na sva zemljišta jedne katastarske općine, to će se učiniti vidljivim i na omotu zemljišne knjige.

(4) Pravo građenja upisat će se u posjedovnicu posebnoga zemljišnoknjižnoga uloška kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

(5) Kad je otvoren poduložak, u posjedovnici uloška u kojem je upisana cijela nekretnina učinit će se vidljivim postojanje i broj poduloška.

(6) Suvlasnički dio za koji je otvoren poduložak označit će se u posjedovnici poduloška rednim brojem upisa pod kojim je upisan u vlastovnici uloška, a ako je taj suvlasnički dio povezan s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine, označit će se i time.

(7) Ako je koje zemljišnoknjižno tijelo općepoznato pod određenim nazivom, upisat će se taj naziv u natpis posjedovnice.

Članak 22.

(1) Svaka promjena sadržaja posjedovnice koja nastane zbog upisa na nekom drugom listu zemljišnoknjižnoga uloška učinit će se po službenoj dužnosti vidljivom i u posjedovnici.

(2) Bude li koja stvarna služnost upisana u ulošku poslužnoga dobra, to će se, kao i svaka promjena takva upisa, po službenoj dužnosti istodobno učiniti vidljivim i u posjedovnici gospodujućega dobra.

Vlastovnica

Članak 23.

(1) U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijeloga zemljišnoknjižnoga tijela.

(2) U vlastovnicu se upisuju i ona ograničenja kojima je vlasnik osobno podvrgnut glede slobodnoga upravljanja ili glede raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom. Zabrana opterećivanja ili otuđivanja u ovom će se listu samo učiniti vidljivom.

(3) U vlastovnici će se učiniti vidljivim ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom koja su predmetom upisa u teretovnicu, a tiču se svakoga vlasnika.

(4) Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opće dobro, u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo, te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati.

(5) Glede javnih dobara u općoj i u javnoj uporabi upisat će se kao vlasnik Republika Hrvatska, ako njihov vlasnik nije jedinica lokalne uprave ili samouprave, te će se naznačiti tijelo ili ustanova kojoj su dana na upravljanje, odnosno tijelo koje njima neposredno upravlja.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 24.

(1) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnoga dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom će se ulošku staviti naznaka - Etažno vlasništvo.

(2) Za suvlasnički dio koji je povezan s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine otvorit će se poduložak po odredbama ovoga Zakona.

Teretovnica

Članak 25.

(1) U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, kao i prava stečena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa te ona ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenoga dobra.

(2) U teretovnicu zemljišnoknjižnoga tijela koje je opće dobro ili je javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave upisat će se koncesija prema odredbama za upis zakupa, ako nije što posebno određeno.

(3) Zabrane opterećenja ili otuđenja upisat će se u teretovnicu.

Odjeljak 3. Zbirka isprava

Članak 26.

(1) Od svake isprave na temelju koje je dopušten zemljišnoknjižni upis zadržava se barem ovjerovljeni prijepis.

(2) Ulaganjem tih prijepisa nastaje zbirka isprava; prijepisi se uvezuju u sveske.

Članak 27.

Zbirka isprava uređuje se zajednički za sve glavne knjige koje se vode kod jednoga suda.

Odjeljak 4.

Zbirka katastarskih planova i pomoćni popisi

Članak 28.

(1) Za svaku glavnu knjigu postoji zbirka katastarskih planova.

(2) Katastarski planovi su planovi koje je izradilo tijelo nadležno za katastar zemljišta, prikazujući u njima položaj i oblik svih katastarskih čestica i zgrada, odnosno objekata koji se trajno nalaze na njima ili ispod njihove površine.

(3) Zbirka katastarskih planova je sredstvo koje služi korisnicima zemljišnih knjiga za lakše snalaženje glede položaja i oblika zemljišta.

(4) Tijelo nadležno za katastar zemljišta dostavlja zemljišnoknjižnom sudu katastarske planove i sve njihove izmjene.

Članak 29.

(1) Za svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te drugi pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.

(2) Način vođenja pomoćnih popisa iz stavka 1. ovoga članka određuje ministar pravosuđa.

Glava 2. O KNJIŽNIM UPISIMA

Odjeljak 1. O upisima uopće

a. Vrsta upisa

Članak 30.

(1) Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba.

(2) Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja.

(3) Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnoga opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.

(4) Zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

b. Predmet uknjižbe i predbilježbe

Članak 31.

(1) U zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

(2) Ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnoj knjizi zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Posebne odredbe glede vlasništva

Članak 32.

(1) Suvlasništvo se upisuje po udjelima određenima s obzirom na cjelinu, izraženima razlomkom.

(2) Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

(3) Zajedničko (skupno) vlasništvo upisuje se u korist i na ime svih zajedničkih vlasnika, s naznakom da se radi o zajedničkom vlasništvu.

(4) Vlasništvo ograničeno rokom čijim će istekom vlasništvo prijeći na stjecatelja odnosno uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi upisuje se u korist stjecatelja koji će, pošto istekne rok ili se ispuni uvjet, postati vlasnik, s time da će se pri upisu točno navesti rok ili uvjet te naznačiti stjecateljevo vlasništvo kao potonje. Upis potonjega vlasništva djeluje kao predbilježba vlasništva, s time da će se taj upis moći opravdati ako istekne rok ili se ispuni uvjet stjecanja.

(5) Ako se pravo vlasništva otuđuje tako da ga stjecatelj stekne uz ograničenje rokom zbog čijega bi isteka ono trebalo prijeći natrag otuđivatelju ili uz ograničenje uvjetom čijim bi se ispunjenjem trebalo to dogoditi, na upis se u svemu primjenjuje odredba stavka 4. ovoga članka, s time da se istodobno s upisom stjecateljeva vlasništva kao prethodnoga upisuje i otuđivateljevo vlasništvo kao potonje.

Posebne odredbe glede služnosti i stvarnih tereta

Članak 33.

(1) Kod služnosti i stvarnih tereta moraju se sadržaj i opseg prava što određenije upisati, ali nije potrebno navesti njihovu novčanu vrijednost.

(2) Ako se želi izvršavanje služnosti ograničiti na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka smatra se da su prostorne granice izvršavanja služnosti točno određene ako su ucrtane u nacrtu koji je priložen ispravi na temelju koje se zahtijeva upis.

(4) Ako se osniva pravo služnosti ili stvarni teret uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježit će se.

Posebne odredbe glede prava građenja

Članak 34.

(1) Pravo građenja upisat će se i kao teret zemljišta koje opterećuje uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je u skladu sa stavkom 2. ovoga članka upisano pravo građenja.

(2) Pravo građenja upisuje se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnoga uloška,koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje. U vlastovnicu novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja.

(3) Zgrada, nakon što bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

(4) Ako se osniva pravo građenja uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježit će se.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Posebne odredbe glede založnoga prava (hipoteke)

Članak 35.

(1) Založno pravo (hipoteka) može se upisati kao teret cijeloga zemljišnoknjižnog tijela ili kao teret idealnoga dijela nekoga suvlasnika. Hipoteka se ne može upisati kao teret pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela.

(2) Ako se osniva hipoteka na plodovima, to se u zemljišnoj knjizi mora izrijekom navesti.

(3) Prijenos hipotekarne tražbine i stjecanje podzaložnoga prava (nadhipoteka) dopušteni su glede cijele tražbine kao i pojedinoga dijela tražbine određenoga razlomkom ili iznosom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(4) Ako se osniva založno pravo uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježit će se.

(5) Odredbe ovoga Zakona o upisu hipoteke, na odgovarajući se način primjenjuju glede upisa podzaložnih prava.

Članak 36.

(1) Hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.

(2) Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope, upisat će se: zakonska kamata.

(3) Uz tražbinu za koju je ugovoreno plaćanje anuitetima, umjesto kamatne stope, upisat će se: anuitetna otplata.

(4) Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenoga kredita, preuzetoga poslovodstva, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji mogu imati kredit ili odgovornost.

Članak 37.

(1) Hipoteka se može za istu tražbinu upisati nepodijeljeno, kao teret dvaju ili više zemljišnoknjižnih tijela ili hipotekarnih tražbina (zajednička ili simultana hipoteka).

(2) Vjerovnik zajedničke hipoteke može slobodno birati hoće li cijelu tražbinu osiguranu zajedničkom hipotekom namirivati iz svih zemljišnoknjižnih tijela koje ona tereti ili samo iz jednoga ili više njih.

(3) Ako su radi namirenja tražbine prodane sve nekretnine opterećene zajedničkom hipotekom u korist te tražbine, iz kupovnine dobivene prodajom svake pojedine nekretnine najprije će se namiriti one tražbine koje imaju raniji prvenstveni red u tom ulošku. Iz ostatka svake pojedine kupovnine namirit će se tražbina osigurana zajedničkom hipotekom razmjerno udjelu ostataka postignutih kupovnina za pojedine prodane nekretnine u zbroju ostataka svih postignutih kupovnina.

(4) Ako su radi namirenja tražbine prodane samo neke od nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom, a ostale su nenamirene tražbine nekih vjerovnika čije su hipoteke bile upisane iza zajedničke hipoteke, u korist tih tražbina ovih hipotekarnih vjerovnika upisat će se po službenoj dužnosti hipoteka na neprodanim nekretninama, i to na onom mjestu koje je u prvenstvenom redu zauzimala zajednička hipoteka, ali ne preko iznosa do kojega bi svaka pojedina nekretnina odgovarala za zajedničku hipoteku s obzirom na razmjer njezine vrijednosti prema ukupnoj vrijednosti svih nekretnina opterećenih zajedničkom hipotekom. Na tom mjestu zadržavaju tako upisane hipoteke svoj dosadašnji međusobni odnos u prvenstvenom redu.

Članak 38.

(1) Hipoteka stečena za određenu tražbinu osigurava ujedno i troškove parnice i ovrhe, ako nije što posebno određeno ili ugovoreno.

(2) Trogodišnji zaostaci kamata, koje vjerovniku pripadaju na osnovi ugovora ili zakona, imaju isti prvenstveni red kao i glavnica.

(3) Trogodišnji zaostali zahtjevi godišnjih renta, doprinosa za uzdržavanje i drugih periodičnih plaćanja imaju isti prvenstveni red kao i samo upisano pravo iz kojega ti zahtjevi proizlaze.

c. Predmet zabilježbe

Članak 39.

Zemljišnoknjižne zabilježbe mogu se učiniti u svrhu:

- da se vidljivim učine osobni odnosi, naročito ograničenja glede upravljanja imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom, s tim učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati;

- da se osnuju pravni učinci koje zabilježba proizvodi po odredbama ovoga ili drugih zakona (zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene po pravilima o ovrsi i osiguranju i dr.).

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

d. Knjižni prednik

Članak 40.

Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno budu kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik).

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 41.

(1) Ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, može posljednji stjecatelj zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(2) Otuđi li se knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na nasljednika, stjecatelju će se dopustiti upis njegova prava neposredno iza ostavitelja, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnoga prednika do sebe.

(3) Ako je hipotekarna tražbina koja je izvanknjižnim putem prešla na drugu osobu prestala, hipotekarni dužnik može zahtijevati brisanje hipoteke bez prethodnoga upisa izvanknjižnoga prijenosa.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 42.

(1) Ako zbog smrti knjižnoga prednika knjižno pravo prijeđe na njegove nasljednike, nasljednikovi vjerovnici mogu ishoditi osiguranje svoje tražbine prema utvrđenom nasljedniku bez prethodnoga upisa nasljednika, s time da će njihove tražbine biti osigurane samo u opsegu u kojemu je to njihov dužnik naslijedio.

(2) Pravilo iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i kad su nekretnine, odnosno knjižna prava zbog dužnikove smrti ostali ošasni.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

e. Isprave

Članak 43.

(1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost.

(2) Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora za to iz isprave biti vidljiv pravni temelj.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Presuda

Članak 44. (NN 108/17)

(1) Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se temeljem isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje od više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list.

(2) U ispravama temeljem kojih se zahtijeva upis, osobe protiv kojih i u čiju se korist upis zahtijeva, neovisno o tome kada su sastavljene, moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina sastavljanja isprave.

(3) Isprave koje ne sadrže podatke o mjestu i vremenu sastavljanja ali je na njima izvršena ovjera kod javnog bilježnika, smatraju se podobnim za provođenje upisa u smislu stavka 2. ovoga članka.

(4) Upis u zemljišnu knjigu dopustit će se i temeljem elektroničke isprave ako ispunjava uvjete iz stavka 1. i 2. ovoga članka.

(5) Elektronička isprava potpisana naprednim elektroničkim potpisom podnositelja prijedloga za upis elektroničkim putem, smatra se ispravom iz stavka 1. ovoga članka.

(6) Ako je isprava iz javnog registra izdana putem sustava elektronički vođenog javnog registra, ona se smatra javnom ispravom tek nakon što njezin sadržaj ovjeri sud koji vodi postupak.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

f. Prvenstveni red

Članak 45.

(1) Prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje se prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis.

(2) Upisi provedeni povodom podnesaka koji su istodobno stigli u istom su prvenstvenom redu, ako nije zakonom što drugo određeno.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 46.

Uknjižbom ili predbilježbom ustupa prvenstva mogu se zamijeniti mjesta koja u prvenstvenom redu imaju pojedina prava uknjižena na istoj nekretnini. Za to treba pristanak ovlaštenika prava koje stupa natrag i ovlaštenika prava koje stupa naprijed. Ali ako je pravo koje stupa natrag hipoteka, potreban je i pristanak vlasnika, a ako je to pravo opterećeno pravom trećega, onda i njegov pristanak. Time se ne dira u opseg i prvenstveni red ostalih uknjiženih prava.

Članak 47.

Pravo koje stupa naprijed stječe bez ograničenja mjesto u prvenstvenom redu onoga prava koje stupa natrag, ako ono u zemljišnoj knjizi neposredno dolazi iza njega ili ako na to pristanu svi oni čija su prava upisana između njih.

Članak 48.

(1) Ako je među pravima koja ne dolaze neposredno jedno iza drugoga došlo do ustupa prvenstva bez pristanka ovlaštenika čija su prava upisana između njih, pravo koje stupa naprijed stječe u prvenstvenom redu mjesto prava koje stupa natrag samo u granicama opsega i kakvoće potonjega.

(2) Ako je pravo koje stupa natrag uvjetno ili s određenim rokom, moći će se tražbina koja stupa naprijed namiriti iz opterećene nekretnine prije ispunjenja uvjeta ili isteka roka samo u onom iznosu koji otpada na nju po njezinu prvobitnom prvenstvenom redu.

(3) Ako kupac na javnoj prodaji bez uračunavanja u kupovninu (najveću ponudu) preuzima pravo koje stupa natrag s njegovim prijašnjim prvenstvenim redom, onda će se pri podjeli kupovnine pravo koje stupa naprijed uzimati u obzir prema svom prvobitnom mjestu u prvenstvenom redu.

Članak 49.

Ostatak prava čiji je dio stupio naprijed dolazi na svom prvobitnom mjestu prije prava koje je stupilo natrag, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno zakonom.

Članak 50.

Ako na mjesto jednoga knjižnog prava istodobnim ustupom prvenstva stupi više knjižnih prava, sva ona imaju na mjestu koje im je ustupljeno dotadašnji međusobni redoslijed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

Članak 51.

Naknadne promjene u postojanju ili opsegu prava koje stupa natrag ne utječu na prvenstveni red prava koje stupa naprijed, ako nije što drugo ugovoreno ili određeno.

Odjeljak 2. O uknjižbi

Članak 52.

(1) Zemljišnoknjižni sud dopustit će uknjižbu samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

(2) Ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom.

(3) Odredbama iz stavka 1. i 2. ovoga članka udovoljeno je ako je ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu.

SUDSKA PRAKSA: Presuda

Članak 53.

(1) Kad bi kao temelj dopuštenju uknjižbe trebala poslužiti privatna isprava potpisana po opunomoćeniku, da bi se dopustila uknjižba protiv opunomoćitelja nužno je da je opunomoćenikov potpis na toj ispravi ovjerovljen sukladno članku 52. ovoga Zakona.

(2) Da bi se uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, on se kao takav treba iskazati:

- punomoći koja mu je izdana upravo za taj posao (posebna punomoć), ili

- općom punomoći ili punomoći izdanom za tu vrstu poslova (generična punomoć) koja nije u času podnošenja prijedloga starija od jedne godine.

(3) Da bi se uknjižba mogla dopustiti na temelju privatne isprave potpisane po opunomoćeniku, nužno je da istinitost potpisa opunomoćitelja na punomoći bude ovjerovljena. Na tu ovjeru na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 52. ovoga Zakona.

Članak 54.

(1) Privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba, trebaju, osim onoga što se i inače zahtijeva za isprave, sadržavati i:

a) točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva;

b) izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis. Ali, u takvim slučajevima, isprava ili prijedlog koji sadrže izjavu, moraju sadržavati sve ono što se zahtijeva za uknjižbu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

(2) Onaj čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu može pristanak za uknjižbu dati uvjetno ili oročeno izričitom izjavom u ispravi.

(3) U ispravama iz stavka 1. ovoga članka koje su nastale nakon dana stupanja na snagu ovoga Zakona moraju biti navedeni osobni identifikacijski brojevi svih stranaka u postupku.

(4) Do dodjeljivanja osobnoga identifikacijskog broja, može se primijeniti jedinstveni matični broj građana (MBG), odnosno matični broj (MB) te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija-Porezna uprava

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 55. (NN 108/17)

(1) Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba jesu:

a) isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava,

b) odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama ili koje se prema odredbama propisa kojim se uređuje opći upravni postupak smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

(2) Može li se, pod kojim pretpostavkama i na koji način, dopustiti uknjižba na temelju inozemnih isprava koje se u mjestu gdje su sastavljene smatraju javnim ispravama određuju posebni propisi.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

Odjeljak 3. O predbilježbi

a. Dopustivost predbilježbe

Članak 56.

(1) Ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članak 52., 53., 54. i 55.), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članak 43. i 44.), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(2) Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, dopustit će se predbilježba.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 57.

(1) Predbilježba založnoga prava dopustit će se samo kad su dovoljno određeni i ispravom dokazani i tražbina i pravna osnova založnoga prava.

(2) Ako se u sudu položeni iznos hipotekarnoga duga koji se vjerovniku ne može odmah isplatiti ili koji je on dužan ustupiti trećoj osobi koja je dug ispunila, dopustit će se predbilježba radi brisanja ili prijenosa tražbine na platca, ako se ispravom dokaže da je iznos položen sudu.

Članak 58.

Predbilježba prava nazadkupa, prvokupa, najma i zakupa dopustit će se samo kad su ispravom dokazani i postojanje prava i volja stranaka da se to pravo upiše.

Članak 59.

Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti predbilježba jesu:

a) neovršne domaće sudske odluke kojima se stvarno pravo bezuvjetno utvrđuje ili dosuđuje ili se bezuvjetno odbija,

b) odluke domaćih sudova, odnosno s njima izjednačenih odluka drugih tijela vlasti kojima se predbilježba određuje kao mjera osiguranja,

c) ostale javne isprave određene posebnim zakonom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

b. Opravdanje predbilježbe

Članak 60.

Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

Članak 61.

Predbilježba se opravdava:

a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak radi koga nije bila dopuštena uknjižba,

b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti,

c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana,

d) javnom ili javno ovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 62.

(1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog.

(2) U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnoga prava.

(3) Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha.

Članak 63.

(1) Izostane li opravdanje predbilježbe, osoba protiv koje je predbilježba bila dopuštena može zahtijevati njezino brisanje.

(2) Zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za brisanje predbilježbe, ako je iz spisa vidljivo da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče. Inače će u kratkom roku održati ročište na kojem će osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena morati dokazati da rok za opravdanje još teče ili da je podnijela tužbu na vrijeme. U protivnom dopustit će se brisanje predbilježbe.

(3) Tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon proteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog prispio zemljišnoknjižnom sudu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 64.

(1) Ako zemljišnoknjižni sud odluči da je predbilježba opravdana, na prijedlog bilo koje od stranaka zabilježit će se opravdanje predbilježbe.

(2) Ako pak odluči da predbilježba nije opravdana, ona će se na prijedlog bilo koje od stranaka izbrisati.

Članak 65.

Ako se predbilježba izbriše stoga što je pravomoćno utvrđeno da tužitelju ne pripada predbilježeno pravo ili da predbilježba nije opravdana ili se osoba u čiju je korist predbilježba bila dopuštena odrekla predbilježenoga prava, odbit će se po službenoj dužnosti svaka predbilježba toga prava koja bi bila kasnije zahtijevana na temelju te isprave. Ako se ipak dopusti nova predbilježba, ona će se izbrisati čim druga strana prijavi da je predbilježba već jednom bila izbrisana.

Članak 66.

(1) Ako je predbilježba izbrisana samo zbog toga što tužba za opravdanje nije bila podnesena na vrijeme, ipak se može zahtijevati novu predbilježbu, ali će ta predbilježba proizvoditi pravni učinak tek od časa podnošenja novoga prijedloga.

(2) Vlasnik zemljišta ili nositelj knjižnoga prava može tužbom zahtijevati da se utvrdi nepostojanje predbilježenoga prava, a u slučaju povoljne odluke da se zabilježbom te odluke spriječi ponovno dopuštenje predbilježbe.

Članak 67.

(1) Ako je predbilježba dopuštena protiv onoga koji je uknjižen kao vlasnik zemljišta, mogu se dopustiti daljnji upisi, kako protiv uknjiženoga, tako i protiv predbilježenoga vlasnika.

(2) Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja po službenoj će se dužnosti izbrisati svi oni upisi koji su protiv uknjiženoga vlasnika bili dopušteni nakon časa kad je stigao prijedlog na temelju kojega je pravo vlasništva bilo predbilježeno.

(3) Bude li predbilježba prava vlasništva izbrisana, po službenoj će se dužnosti u isto doba izbrisati svi upisi koji su dopušteni u svezi s tom predbilježbom.

(4) Ove odredbe na odgovarajući će se način primijeniti i u slučaju kad je protiv založnoga vjerovnika bio predbilježen prijenos njegove tražbine na drugu osobu.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 68.

(1) Ako je brisanje knjižnoga prava samo predbilježeno, glede toga prava mogu biti dopušteni daljnji upisi, npr. podzaložnih prava ili ustupa, ali će njihova pravna sudbina ovisiti o tome hoće li predbilježba brisanja biti opravdana ili ne.

(2) Bude li predbilježba opravdana, s upisom opravdanja izbrisat će se po službenoj dužnosti svi oni upisi koji su glede sada izbrisanoga prava u međuvremenu bili dopušteni.

Članak 69.

(1) Ako na hipotekarnoj tražbini u vrijeme kad se zahtijeva njezino brisanje još postoje podzaložna prava, brisanje tražbine može se dopustiti samo s tim da će pravni učinak brisanja glede podzaložnih prava nastupiti tek onda kad podzaložna prava budu izbrisana, osim ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

(2) Daljnji upisi na ovu hipotekarnu tražbinu ne mogu se više dopustiti nakon što se uknjiži brisanje. Bude li brisanje hipotekarne tražbine samo predbilježeno, na nju se mogu provoditi daljnji upisi, ali samo s pravnim učinkom koji će ovisiti o sudbini predbilježbe.

Odjeljak 4. O zabilježbi

Članak 70.

(1) Zabilježbe se mogu odrediti kad je to predviđeno ovim ili drugim zakonom.

(2) Kad zakon predviđa mogućnost zabilježbe, nju na prijedlog ovlaštene osobe, suda ili drugoga nadležnoga tijela, rješenjem određuje zemljišnoknjižni sud, ako nije što posebno određeno.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

a. Zabilježba osobnih odnosa

Članak 71.

Zabilježbe osobnih odnosa, kao i brisanje takvih zabilježaba, provode se na prijedlog sudionika, njihovih zakonskih zastupnika ili za to nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnoga odnosa čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtijeva.

b. Zabilježba prvenstvenoga reda

Članak 72.

(1) Vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Zabilježbom se stvara prvenstveni red od časa kad je zemljišnoknjižni sud primio prijedlog za upis.

(2) Hipotekarni vjerovnik može zahtijevati zabilježbu da namjerava brisati svoju tražbinu da bi time sačuvao prvenstveni red za onu tražbinu koja se na temelju njegova raspolaganja može upisati s tim prvenstvenim redom.

(3) Zabilježba prvenstvenoga reda moguća je i za založno pravo za osiguranje tražbine uz naznaku najvišega iznosa do kojega bi tim založnim pravom bila osigurana.

(4) Isprava na temelju koje treba upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnoga prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu prvenstvenoga reda.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 73.

(1) Zabilježba prvenstvenoga reda dopustit će se samo ako bi po stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba, odnosno brisanje onoga prava koje se ima upisati, odnosno brisati i ako je na prijedlogu za zabilježbu istinitost potpisa ovjerovljena na propisani način.

(2) Odluka kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenoga reda izdaje se samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena.

Članak 74. (NN 108/17)

Zabilježbe prvenstvenog reda gube učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.

Članak 75.

(1) Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom odluke kojom je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku propisanom člankom 74. ovoga Zakona. Ako se povodom ovoga prijedloga dopusti uknjižba ili predbilježba, upis ima zabilježeni prvenstveni red. Izvršeni upis zabilježit će se na spomenutom otpravku.

(2) Upis sa zabilježenim prvenstvenim redom može se dopustiti i u slučaju kad su zemljište ili hipotekarna tražbina preneseni na trećega, ili su opterećeni nakon što je podnesen prijedlog za zabilježbu prvenstvenoga reda.

(3) Ako vlasnik zemljišta ili hipotekarni vjerovnik padnu pod stečaj prije nego što bude podnesen prijedlog, upis za koji je bio zabilježen prvenstveni red dopustit će se samo ako je isprava o poslu bila već sastavljena prije dana otvaranja stečaja, a dan sastavljanja isprave dokazan javnom ovjerom. Ako isprava ne ispunjava te pretpostavke, prosuđivat će se prema propisima o stečaju je li takav upis dopušten ili nije.

Članak 76.

Ako se dopusti uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine u zabilježenom prvenstvenom redu, na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba naredit će se i brisanje onih upisa koji su bili dopušteni glede ovoga zemljišta ili ove tražbine poslije podnošenja prijedloga za zabilježbu. Prijedlog za brisanje ovih upisa mora se podnijeti u roku od petnaest dana od dana kad je postala pravomoćnom uknjižba dopuštena sa zabilježenim prvenstvenim redom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 77.

(1) Ako se prijedlog za upis ne podnese u Zakonom propisanom roku, ili ako do kraja toga roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba prvenstvenoga reda, zabilježba gubi učinak i bit će izbrisana po službenoj dužnosti.

(2) Prije proteka zakonskoga roka brisanje zabilježbe može se dopustiti samo ako se podnese otpravak odluke o dopuštenju zabilježbe. Na tom će se otpravku zabilježiti brisanje.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

c. Zabilježba otkaza i hipotekarne tužbe

Članak 78.

(1) Zabilježbu otkaza hipotekarne tražbine dopustit će rješenjem zemljišnoknjižni sud na prijedlog vjerovnika koji je otkaz dao svom dužniku upisanom kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je taj otkaz dao u obliku javne isprave.

(2) Zabilježbu hipotekarne tužbe dopustit će rješenjem zemljišnoknjižni sud na prijedlog vjerovnika koji je podigao hipotekarnu tužbu protiv osobe upisane kao vlasnik opterećene nekretnine, ako je dokazano da je sudu podnesena hipotekarna tužba.

(3) Zabilježbu hipotekarne tužbe može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i parnični sud.

Članak 79.

Zabilježba iz članka 78. ovoga Zakona ima za posljedicu da otkaz ili tužba djeluju i protiv svakoga kasnijega vlasnika založene nekretnine, pa će se ovrha namirenjem iz nekretnine moći neposredno provesti bez obzira tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom.

Članak 80.

(1) Zabilježbu hipotekarne tužbe izbrisat će na prijedlog hipotekarnoga dužnika zemljišnoknjižni sud ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena.

(2) Zabilježbu hipotekarne tužbe izbrisat će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti s brisanjem hipotekarne tražbine.

d. Zabilježba spora

Članak 81.

(1) Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava.

(2) Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo.

(3) Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Presuda, Rješenje, Presuda, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 82.

(1) Zabilježbu spora može zahtijevati svaka stranka u postupku iz članka 81. stavka 1. ovoga Zakona, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, a ima za to pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu spora može rješenjem dopustiti zemljišnoknjižni kao i drugi sud pred kojim se vodi postupak čija se zabilježba zahtijeva.

(2) Zabilježbu spora kojom se čini vidljivim da se pred drugim nadležnim tijelom vodi postupak iz članka 81. stavka 1. ovoga Zakona može zahtijevati svaki sudionik postupka koji za to ima pravni interes, ako dokaže da se taj postupak vodi. Zabilježbu može na prijedlog rješenjem dopustiti zemljišnoknjižni sud, a po službenoj je dužnosti može rješenjem narediti i tijelo pred kojim se vodi postupak.

(3) Zabilježba spora dopustit će se ako se dokaže da se vodi postupak iz članka 81. stavka 1. ovoga Zakona, osim ako je zakonom predviđena mogućnost zabilježbe spora i prije pokretanja takva postupka.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 83.

(1) Ako nakon provedene zabilježbe tužitelj odustane od tužbe ili njegov tužbeni zahtjev bude odbijen pravomoćnom odlukom, odnosno ako bude konačno odbijen prijedlog ili obustavljen postupak radi kojega je zabilježba bila određena, na prijedlog nositelja knjižnoga prava protiv kojega je ta zabilježba bila određena, odnosno njegova pravnoga sljednika, odredit će se njezino brisanje. Isto vrijedi i kad je zabilježba bila određena s time da će se postupak pokrenuti u određenom roku, a on nije u tom roku bio pokrenut.

(2) Ako je postupak radi kojega je bila provedena zabilježba dovršen ovršnom odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis glede kojega je zabilježba provedena, ta će se odluka ovršiti na način da će se dopustiti upis promjene na onaj način i u onom opsegu, kako je to odlučeno. Istodobno će se narediti brisanje kako zabilježbe spora tako i svih onih upisa koji su zatraženi nakon što je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, ako su u suprotnosti s novim upisom.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

Članak 84.

(1) Zabilježba spora briše se po službenoj dužnosti nakon proteka roka od deset godina od časa kad je bila dopuštena.

(2) Ako se prije isteka roka iz stavka 1. ovoga članka dokaže da zabilježeni spor nije pravomoćno, odnosno konačno dovršen, na prijedlog će se obnoviti zabilježba s istim prvenstvenim redom, a rok od deset godina će se tada računati od časa njezine obnove.

(3) Brisanje zabilježbe spora ne sprječava novu zabilježbu toga spora, ali ta dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj pripada prema času kad bude podnesen prijedlog za novu zabilježbu istoga spora.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 84.a

(1) Kad stranka koja je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenula postupak u kojem bi se mogao odrediti upis za koji se ne može upisati zabilježba spora, na temelju tog podneska s potvrdom da je predan sudu ili upravnom tijelu na rješavanje, zemljišnoknjižni sud dopustit će zabilježbu pokretanja tog postupka.

(2) Zabilježba pokretanja postupka iz stavka 1. ovog članka ima učinak da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu.

(3) Kad je u postupku na koji se odnosi zabilježba odlučeno o provedbi određenog upisa, taj upis dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka.

(4) Na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju se odredbe članka 83. i 84. ovog Zakona.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

e. Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji

Članak 85.

(1) Osoba koja je sukladno propisima o obveznim odnosima ovlaštena pobijati pravnu radnju svoga dužnika može, kad pobija tužbom, zahtijevati zabilježbu te tužbe u zemljišnoknjižne uloške u kojima je radi ostvarenja tužbenoga zahtjeva potreban zemljišnoknjižni upis.

(2) Zabilježba tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv svih kasnijih nositelja knjižnoga prava, pa će se ovrha moći neposredno provesti bez obzira tko je u međuvremenu postao nositelj knjižnoga prava.

Članak 86.

(1) Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji dopustit će rješenjem zemljišnoknjižni sud na prijedlog vjerovnika koji je tu tužbu podnio, ako je dokazano da je tužba podnesena sudu.

(2) Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji može na prijedlog vjerovnika dopustiti rješenjem i parnični sud.

(3) Zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji zemljišnoknjižni sud će na prijedlog izbrisati, ako ta tužba bude pravomoćno odbijena ili odbačena.

(4) Na zabilježbu tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 84. ovoga Zakona o brisanju i obnavljanju zabilježbe spora.

f. Zabilježba imenovanja ili opoziva upravitelja

Članak 87.

(1) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika, odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju isprave iz koje za to proizlazi suglasna volja svih suvlasnika, odnosno zajedničkih vlasnika.

(2) Zabilježba imenovanja zajedničkoga upravitelja dopustit će se na zahtjev bilo kojega suvlasnika, odnosno zajedničkoga vlasnika na temelju ovršne sudske odluke o postavljanju zajedničkoga upravitelja.

(3) Zabilježba upravitelja dopustit će se na zahtjev vjerovnika u čiju je korist osnovana hipoteka na plodovima, a na temelju isprave kojom su se dužnik i vjerovnik sporazumjeli da se umjesto vjerovniku upravljanje, radi namirenja tražbine iz plodova, prepušta određenoj osobi kao upravitelju.

(4) Zabilježba prisilne uprave i upravitelja dopustit će se na temelju ovršne odluke kojom je uspostavljena, a na prijedlog zainteresirane osobe. Učinak ove zabilježbe jest da se dopuštena prisilna uprava može provesti protiv svakoga koji kasnije stekne zemljište.

(5) Odredbe stavka 1. do 4. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na zabilježbu opoziva ili promjene upravitelja te prestanka prisilne uprave.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

g. Zabilježba odbijanja ovrhe

Članak 88.

(1) Kad sud odbije prijedlog da se odobri ovrha na nekretnini radi naplate tražbine za koju nije bila upisana hipoteka, sud koji je odbio prijedlog naredit će po službenoj dužnosti zabilježbu odbijenoga prijedloga.

(2) Učinak ove zabilježbe je da će u slučaju ako povodom žalbe ovršni prijedlog bude usvojen, ta tražbina imati prilikom namirivanja ono mjesto u prvenstvenom redu koje joj je zabilježbom osigurano.

(3) Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti kad rješenje o odbijanju postane pravomoćno, odnosno kad umjesto te zabilježbe bude zabilježeno rješenje o ovrsi s tim prvenstvenim redom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

h. Zabilježba dosude

Članak 89.

(1) Sud koji u ovršnom postupku donese odluku o tome tko je kupac na javnoj dražbi (rješenje o dosudi) naredit će po službenoj dužnosti da se dosuda prodane nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi.

(2) Nakon zabilježbe dosude moći će se prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak.

(3) Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu, bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Dio treći POSTUPAK U ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM STVARIMA

Glava 1. OPĆE ODREDBE

Članak 90.

(1) Upise u zemljišnu knjigu rješenjem određuje i provodi mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud.

(2) Mjesno nadležan zemljišnoknjižni sud je onaj koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti upis, ako ovim ili drugim zakonom nije što drugo određeno.

Članak 91.

(1) Zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnoga postupka, a podredno parničnoga postupka , ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) U zemljišnoknjižnim postupcima svaka stranka snosi svoje troškove.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

Članak 92.

Zemljišnoknjižni sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima za koje je zakonom nešto drugo određeno.

Članak 93.

(1) Zemljišnoknjižni sud pokreće postupak samo na prijedlog stranaka ili nadležnoga tijela, osim kad je zakonom što drugo određeno.

(2) Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako nađe da bi on bio svrhovit.

Članak 94.

Ako ovim Zakonom nije što posebno određeno, rokovi određeni ovim Zakonom ne mogu se produžiti, niti je dopušten povrat u prijašnje stanje; time se ne dira u ovlast ostvarivati svoja prava tužbom.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Glava 2. PRIJEDLOG ZA UPIS

Ovlaštena osoba

Članak 95.

(1) Osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo ovlaštena je staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe.

(2) Prijedlog za upis koji bi imao značenje zabilježbe ovlaštena je staviti osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

Članak 96.

(1) Tko stavlja prijedlog u ime drugoga mora na to biti ovlašten, što mora i dokazati ispravom. Ako ovim Zakonom nije što drugo određeno, postojanje i valjanost toga ovlaštenja prosuđivat će se po općim pravilima.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**

(2) Onaj čije bi se knjižno pravo upisom prenijelo, ograničilo ili opteretilo u korist drugoga može u svoje ime i bez posebne ovlasti taj upis zahtijevati u njegovu korist.

(3) Ako je izvanknjižni stjecatelj knjižnoga prava to pravo prenio na drugoga ili ga je u njegovu korist ograničio ili opteretio, taj drugi može zahtijevati upis prava svoga prednika.

(4) Kad je za isti dug dano osiguranje i u obliku jamstva i u obliku prava na hipoteku, a vjerovnik ne zahtijeva upis hipoteke, tada i jamac može zahtijevati upis hipoteke u korist vjerovnika.

(5) Upis zajedničkih prava može zahtijevati bilo koji od zajedničara u korist svih. Ako se radi o upisu prava djeljivih razmjerno prema cjelini, svaki sudionik može zahtijevati upis odgovarajućega dijela u svoju korist, a može i zahtijevati upis ostalih dijelova u korist ostalih sudionika ako za to ima pravni interes.

Podnošenje prijedloga

Članak 97.

(1) Prijedlog za upis podnosi se u pisanom obliku neposredno ili putem pošte kao i elektroničkim putem uz napredni elektronički potpis, s time da je zemljišnoknjižni sud dužan zaprimiti svaki prijedlog bez obzira je li prikladan da se po njemu provede upis.

(2) Prijedlog za upis mora biti jasno označen kao podnesak upućen zemljišnoknjižnom sudu oznakom: zemljišnoknjižna stvar (zemljišnoknjižni predmet). To vrijedi i za sve ostale podneske upućene zemljišnoknjižnom sudu.

(3) Ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi povećanja učinkovitosti propisat će da se zemljišnoknjižni prijedlozi i u zemljišnoj knjizi podnose na propisanim obrascima. Pravilnikom će se propisati obrasci u zemljišnoknjižnom postupku.

(4) Prijedlog koji nije podnesen na propisanom obrascu neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.

(5) Prijedlog elektroničkim putem, kao punomoćnik stranke, može podnijeti javni bilježnik ili odvjetnik uz napredni elektronički potpis i na način propisan podzakonskim aktom. Prijedlog elektroničkim putem uz napredni elektronički potpis mogu podnijeti i druge pravne osobe koje imaju javne ovlasti kada se utvrdi da ispunjavaju uvjete iz podzakonskog akta iz članka 173.a ovog Zakona za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu te kada to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.

2. Pravilnik o obrascima u zemljišnoknjižnom postupku

Članak 98.

(1) Na mjestu gdje bi u zemljišnoknjižnom ulošku trebalo provesti upis odmah će se učiniti vidljivim (plomba) dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, te broj dnevnika zemljišnoknjižnih podnesaka pod kojim je zaprimljen (broj dnevnika). Plomba će se po službenoj dužnosti izbrisati kad se provede upis ili unese zabilježba odbijanja prijedloga za upis.

(2) Za štetu koja nastane primjenom pravila o zaštiti povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga zbog nepravodobnoga unošenja plombe objektivno odgovara Republika Hrvatska.

Sadržaj prijedloga

Članak 99.

(1) Prijedlog za upis treba sadržavati oznaku zemljišnoknjižnog suda kojemu se prijedlog podnosi, ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju korist se treba provesti upis, kao i ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe protiv koje se upis provodi, i osoba koje će trebati obavijestiti o rješenju, te broj zemljišnoknjižnoga uloška i oznaku čestica upisanih u zemljišnoknjižni uložak u kojem bi se upis trebao provesti.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(2) Ako je prijedlog za upis podnesen protiv osoba za koje iz stanja zemljišne knjige ili drugih opravdanih razloga nije moguće pribaviti podatke iz stavka 1. ovog članka, to će se u prijedlogu posebno naznačiti.

(3) Ako se izvornik odnosno otpravak isprave već nalazi kod suda čiji bi zemljišnoknjižni odjel trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik odnosno otpravak i po mogućnosti priložiti presliku, a zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti pribaviti izvornik odnosno otpravak.

(4) Iz prijedloga za upis treba biti vidljivo koje bi se pravo tim upisom steklo, ograničilo, opteretilo ili ukinulo, a ako se predlaže upis zabilježbe, osobni odnos ili pravna činjenica čiji se upis zahtijeva. Ako je prijedlog upravljen na stjecanje knjižnog prava samo na plodovima zemljišta, to u prijedlogu za upis mora biti izrijekom navedeno.

(5) Prijedlogom za upis smatraju se i podnesci odnosno dopisi koji stižu zemljišnoknjižnom sudu kojima se od tog suda zahtijeva neki zemljišnoknjižni upis u zemljišne knjige ili čije rješavanje može dovesti do zemljišnoknjižnog upisa (prijedlozi za upis, odluke drugih sudova ili tijela o određivanju zemljišnoknjižnog upisa, zapisnici i službeni izvještaji sastavljeni kod suda čije rješavanje može dovesti do upisa, žalbe protiv rješenja donesenih u zemljišnoknjižnom postupku i odluke donesene povodom žalbi, prigovori u postupku otpisivanja i pripisivanja, prijavni listovi katastra i dr.).

Članak 100.

(1) Podnositelj mora odrediti koju vrstu upisa zahtijeva; inače prijedlog za upis prešutno sadrži u sebi prijedlog za onu vrstu upisa (uknjižbu, predbilježbu, zabilježbu) koji je po postojećem zemljišnoknjižnom stanju i prilozima prijedloga najpovoljniji za osobu u čiju se korist upis zahtijeva, a moguć je i dopušten.

(2) Prijedlog za uknjižbu sadrži u sebi prešutno i prijedlog za predbilježbu, ako je podnositelj nije izrijekom isključio.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 101.

Jednim se prijedlogom može zahtijevati više upisa koji se svi temelje na istoj ispravi, upis istoga prava u više zemljišnoknjižnih uložaka ili upis više prava u istom zemljišnoknjižnom ulošku.

Prilozi

Članak 102. (NN 108/17)

(1) Isprave koje bi trebale poslužiti kao temelj za dopuštenje upisa, predočuju se zemljišnoknjižnom sudu u izvorniku, a prijedlogu se može priložiti njegov prijepis.

(2) Izvornikom se smatra i ispis iz sustava elektronički vođenog javnog registra koji je ovjerio sud koji vodi postupak.

(3) Prijepis isprave čiji je sadržaj ovjerovljen u skladu sa zakonom izjednačen je s izvornikom.

(4) Ako se izvornik već nalazi kod suda čiji bi zemljišnoknjižni odjel trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis, a zemljišnoknjižni će odjel po službenoj dužnosti pribaviti izvornik.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 103.

(1) Ako nije moguće izvornik odmah predočiti jer se nalazi kod drugoga suda ili drugoga tijela vlasti, treba to u prijedlogu navesti i priložiti prijepis na kojem su taj sud, odnosno drugo tijelo potvrdili da je vjeran izvorniku koji se kod njih nalazi.

(2) Kad se prijedlogu ne bi moglo udovoljiti niti da je izvorna isprava predočena, prijedlog će se odbiti ne čekajući izvornik.

(3) U slučaju da bi se prijedlogu moglo udovoljiti da je izvornik bio predočen, prijedlog će se odmah zabilježiti s napomenom: "dok stigne izvornik", da bi se za dotično pravo sačuvao prvenstveni red.

(4) Kad nije sam zemljišnoknjižni sud dužan pribaviti izvornik, odredit će podnositelju prijedloga primjeren rok u kojem mora predočiti izvornik, koji ne može biti kraći od trideset, niti duži od devedeset dana. Iz opravdanih razloga zemljišnoknjižni sud će taj rok na prijedlog produžiti.

(5) Ako izvornik ne bude predočen u određenom ili produženom roku, prijedlog će se odbiti i zabilježba po službenoj dužnosti izbrisati. Ali, bude li izvornik predočen dok još prijedlog nije odbijen, sud će ipak rješavati o prijedlogu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 104.

(1) Ako isprave nisu sastavljene na hrvatskom jeziku, odnosno na drugom jeziku na kojem je dopušteno predavati podneske sudu, treba uz njih podnijeti i prijevod ovjerovljen od sudskoga tumača.

(2) Ako nema prijevoda, a iz prijedloga inače ne proizlazi da bi ga trebalo odbiti, prijedlog će se radi očuvanja prvenstvenoga reda dotičnoga prava zabilježiti s napomenom: "dok stigne prijevod". Istodobno će se podnositelju odrediti primjereni rok u kojem mora podnijeti prijevod, koji ne može biti kraći od trideset dana niti duži od devedeset dana. Taj se rok može iz opravdanih razloga na prijedlog produžiti. Ne bude li prijevod podnesen u određenom ili produženom roku, prijedlog će se odbaciti i zabilježba po službenoj dužnosti izbrisati. Ali, bude li prijevod podnesen dok još prijedlog nije odbačen, sud će rješavati o prijedlogu.

Članak 105.

Brisan.

Glava 3. ODLUČIVANJE

Članak 106.

(1) Upisi se provode na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda kojim se upis određuje i nalaže njegova provedba u zemljišnoj knjizi (rješenje o upisu).

(2) Rješenje o upisu zemljišnoknjižni sud će donijeti i kad je zemljišnoknjižni upis odredio neki drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti.

Članak 107.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u času kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 108.

(1) Zemljišnoknjižni sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako:

- iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu,

- nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena,

- utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i

- isprave imaju potrebni oblik.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

(2) Kad zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 109.

(1) Sud će rješenjem koje donosi povodom prijedloga za upis udovoljiti prijedlogu ili ga odbiti.

(2) U rješenju kojim se određuje upis moraju biti označeni zemljišnoknjižni uložak u kojem će se provesti upis, a po potrebi zemljišnoknjižna čestica, osoba u čiju će se korist provesti upis i njezina adresa, vrsta upisa (uknjižba, predbilježba, zabilježba), predmet glede kojega će se provesti, isprave na kojima se upis temelji, pravo koje treba upisati s njegovim bitnim sadržajem, kao i nalog da se u zemljišnoj knjizi provede upis točno određenoga sadržaja.

(3) Ako prijedlogu nije moguće udovoljiti u cijelom opsegu, ali mu se ipak može udovoljiti djelomično, sud će narediti upis u dijelu u kojem je dopušten, a odbiti onaj dio prijedloga u kojem upis nije dopušten.

(4) Ako sud odbije prijedlog u cijelosti ili djelomično, u rješenju će navesti razloge odbijanja.

(5) Ako je upis odredilo očito nenadležno drugo tijelo, zemljišnoknjižni sud će svojim rješenjem odbiti dopuštenje upisa, te zabilježiti odbijajuće rješenje.

(6) Neuredan prijedlog i prijedlog kojem nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga sud će odbaciti.

(7) Iznimno, sud može pozvati predlagatelja nepotpunog prijedloga da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularne isprave, ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka da se udovolji prijedlogu za upis.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

(8) Odbacivanje prijedloga ne sprječava podnošenje novoga urednog, odnosno potpunog prijedloga, ali će za odlučivanje o novom prijedlogu za upis biti mjerodavno stanje u času kada je taj novi prijedlog stigao sudu, te isti dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu pripada prema času kad bude podnesen prijedlog za novi upis.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje, Rješenje**

Članak 109.a

(1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik i zemljišnoknjižni sudac kada je to određeno ovim Zakonom.

(2) Rješenje iz članka 109. ovog Zakona donosi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

(3) Ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi i sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke, ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

(4) Nacrte zemljišnoknjižnih rješenja u redovnom postupku, kao i pojedine radnje koje su potrebne u pripremi rasprave u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima iz nadležnosti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika, može pripremati odnosno provoditi i zemljišnoknjižni referent koji nema posebne ovlasti, ali pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili zemljišnoknjižnog suca.

(5) Ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta u skladu s uvjetima i postupku propisanim ovim Zakonom imenuje predsjednik neposredno višeg suda, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda u kojem službenik radi.

(6) Poslove u zemljišnoknjižnom postupku koje će obavljati imenovani ovlašteni zemljišnoknjižni referent povjerava predsjednik zemljišnoknjižnog suda u koji je službenik imenovan.

Članak 109.b

(1) Službenik se može imenovati za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ukoliko udovoljava sljedećim uvjetima:

1. položen poseban stručni ispit za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta,

2. ima najmanje naziv stručni prvostupnik ili sveučilišni prvostupnik struke prava ili uprave i najmanje 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.

(2) Poseban stručni ispit iz stavka 1. točka 1. ovoga članka polaže se kod Ministarstva pravosuđa.

(3) Program i način polaganja posebnog stručnog ispita, kao i pobliže postupak imenovanja odredit će se posebnim pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa uz prethodno pribavljeno mišljenje županijskih sudova.

3. Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata

Članak 109.c

(1) Predmeti se u sudu ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima dodjeljuju u rad u skladu s odredbama Sudskog poslovnika koje vrijede za dodjelu predmeta u rad sucima.

(2) Predsjednik zemljišnoknjižnog suda ili sudac kojeg ovlasti rasporedom poslova može donijeti rješenje kojim preuzima od ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta predmet i dodijeliti ga drugom ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu ili ga dodijeliti sucu iz opravdanih razloga. U tom slučaju sudac donosi rješenje, a sve prethodne radnje obavlja ovlašteni zemljišnoknjižni referent pod nadzorom suca.

Članak 110.

(1) Proizlazi li iz isprave da bi se stjecatelju knjižnoga prava mogao dopustiti upis, ali da su mu ujedno nametnuta ograničenja glede raspolaganja stečenim pravom ili su mu nametnute dužnosti ili tereti glede kojih je ugovoren istodobni upis, neće se dopustiti upis prava ako se istodobno ne zahtijeva upis ugovorenih ograničenja, odnosno dužnosti ili tereta.

(2) Prijedlog za istodobni upis međusobnih prava može podnijeti kako jedna tako i druga strana.

Članak 111.

(1) Ako se prijedlog za upis odbije ili odbaci, odbijeni ili odbačeni prijedlog će se zabilježiti. Zabilježba se neće provesti ako se iz prijedloga za upis ili njegovih priloga ne može utvrditi na koju se nekretninu ili pravo odnosi, ako nekretnina ili pravo nisu upisani u zemljišne knjige tog suda, ili su upisani u korist druge osobe, a ne one protiv koje bi se s obzirom na sadržaj isprave trebalo provesti upis.

(2) Ako je prijedlog za upis odbio neki drugi sud, a ne zemljišnoknjižni sud, taj će drugi sud po službenoj dužnosti zatražiti od zemljišnoknjižnoga suda da provede zabilježbu odbijenoga prijedloga za upis.

(3) Kad odluka o odbijanju prijedloga za upis postane pravomoćna, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati zabilježbu odbijenoga prijedloga.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Glava 4. PROVEDBA UPISA

Članak 112.

(1) Upis u zemljišnu knjigu može se provesti samo po nalogu koji je zemljišnoknjižni sud izdao u rješenju o upisu i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga.

(2) Ako se po stanju zemljišne knjige pokaže da se neki nalog ne može provesti, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti ispraviti rješenje o upisu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 113.

Svaki upis, osim podataka navedenih u članku 109. stavku 2. ovoga Zakona, mora sadržavati još i oznaku vrste upisa, dan, mjesec, godinu i broj pod kojim je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Članak 114.

Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo, pri svakom će se upisu provedenom povodom tih prijedloga zabilježiti brojevi istodobno zaprimljenih prijedloga s napomenom da su ovi prijedlozi stigli u isto vrijeme.

Članak 115.

(1) Ako je zemljišnoknjižnom sudu stiglo istodobno više prijedloga koji se odnose na isto zemljišnoknjižno tijelo koji se međusobno isključuju, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, zemljišnoknjižni sud će ih sve dopustiti i provesti te ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo.

(2) Nakon što bude utvrđeno kojemu od podnositelja prijedloga iz stavka 1. ovoga članka pripada pravo koje je predmet upisa, na njegov prijedlog izbrisat će se ostali upisi kao i svi upisi provedeni na njima.

Članak 116.

(1) Tekst upisan u zemljišnoj knjizi ne smije se naknadno mijenjati niti učiniti nečitljivim.

(2) Pogriješi li se pri upisu, a pogrješka se opazi još za vrijeme samog upisa, a prije zaključenja upisa, ispravit će se na kraju upisa izričitim navođenjem koji se dio teksta ispravlja i kojim riječima. Takvo će se ispravljanje provesti bez posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda.

SUDSKA PRAKSA: **<u>Rješenje</u>**

Članak 117.

(1) Pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda o ispravku pogrješnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrješnoga upisa.

(2) U postupku za ispravak pogrješnoga upisa zemljišnoknjižni sud će saslušati sve zainteresirane osobe kako bi utvrdio postoji li mogućnost sporazumnoga ispravka. Postigne li se sporazum o ispravku pogrješnoga upisa, zemljišnoknjižni sud će donijeti rješenje o ispravku pogrješnoga upisa uz nalog da se ispravak provede u zemljišnoj knjizi s učinkom od časa kad je bio zahtijevan upis koji je ispravljen. Rješenje o ispravku dostavlja se prema odredbama o dostavi iz ovoga Zakona.

(3) Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnog upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnog upisa. Stranke koje zahtijevaju ispravak uputit će na parnicu te će im se odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe za ispravak, koji teče od dana pravomoćnosti rješenja.

(4) Ako se u roku od 8 dana od proteka roka iz stavka 3. ovoga članka ne dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, brisat će se zabilježba pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa. U protivnom, zabilježba

pokrenutog postupka za ispravak smatra se zabilježbom spora.

SUDSKA PRAKSA: Presuda, Rješenje, Rješenje

Članak 118.

(1) Pogrješka u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa može se ispraviti po službenoj dužnosti, bez vođenja postupka za ispravak pogrješnoga upisa, samo ako takav ispravak ne bi dovodio u pitanje već stečena prava, niti bi dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.

(2) Rješenje o ispravku pogrješnoga upisa dostavlja se prema odredbama o dostavi iz ovoga Zakona.

SUDSKA PRAKSA: Presuda

Članak 119.

Pokretanje postupka za ispravak pogrješnoga upisa zabilježit će se na listu na kojem je pogrješni upis proveden. Ova zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju ispravak pogrješke. Kad rješenje o ispravku pogrješnoga upisa postane pravomoćno, zabilježba će se po službenoj dužnosti izbrisati.

SUDSKA PRAKSA: Presuda

Glava 5. DOSTAVA

Članak 120.

(1) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavit će se predlagatelju, odnosno njegovu opunomoćeniku i osobama na čijoj se nekretnini stječe knjižno pravo i čija se knjižna prava prenose, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i osobi protiv koje je provedena zabilježba.

(2) Rješenje o upisu dostavlja se nakon njegove provedbe.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(3) Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku dostavlja se osobama iz stavka 1. ovoga članka na adresu koju je predlagatelj naveo u prijedlogu.

(4) Kad se osoba iz stavka 1. ovog članka ne zatekne na adresi iz prijedloga, dostavljač će ostaviti pismeno kod punoljetne osobe zatečene na adresi ili u poštanski sandučić ili pretinac, a u tom slučaju se na dostavnici naznačuje dan i način dostave.

(5) Smatra se da je dostava obavljena protekom roka od 30 dana od dana dostave pismena iz stavka 4. ovog članka.

(6) Kad dostavljač prilikom pokušaja dostave sazna da postoje razlozi zbog kojih pismeno uopće nije moguće uručiti naslovljenoj osobi (npr. nepoznat, odselio, umro i sl.), pismeno će vratiti sudu uz naznaku razloga zbog kojih pismeno nije moguće dostaviti.

(7) Ako je pismeno vraćeno s naznakom nepoznat ili odselio, sud će pribaviti podatak iz evidencije Ministarstva unutarnjih poslova (MUP) o adresi primatelja i pismeno dostaviti na tu adresu. Ako MUP obavijesti sud da nema podataka o adresi primatelja, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(8) Ako se pismeno vrati s naznakom da je primatelj pismena umro, a zemljišnoknjižni sud u roku od 60 dana od takvog saznanja nije primio obavijest o nasljednicima, pismeno će se objaviti na oglasnoj ploči suda.

(9) Smatrat će se da je dostava obavljena istekom 30 dana od dana stavljanja pismena na oglasnu ploču suda.

(10) Ako je prijedlog podnesen elektroničkim putem, pismena zemljišnoknjižnog suda dostavit će se predlagatelju elektronički, s time da se dostava smatra izvršenom u času zaprimanja pismena na poslužitelju predlagatelja.

(11) Ako je predlagatelj u prijedlogu označio elektroničku adresu rješenje će se dostaviti i elektroničkom poštom.

(12) Oglasna ploča zemljišnoknjižnog suda vodi se i elektronički.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**, **Rješenje**

Članak 120.a

(1) U prijedlogu za knjižni upis uz sadržaj iz članka 97. ovog Zakona, predlagatelj može naznačiti punomoćnika za dostavu pismena s njegovom točnom adresom za dostavu.

(2) Predlagatelj koji se nalazi u inozemstvu, a nema punomoćnika u Republici Hrvatskoj, dužan je već prilikom podnošenja prijedloga imenovati punomoćnika za primanje pismena u Republici Hrvatskoj i naznačiti njegovu adresu. Ako prijedlog ne sadrži podatak o punomoćniku, sud će isti odbaciti.

Članak 120.b

Dostava sudu elektroničkim putem smatra se izvršenom u trenutku kad je prijedlog evidentiran na poslužitelju primatelja i kada se na mjestu gdje bi se u zemljišnoknjižnom ulošku trebao provesti upis učinilo vidljivim vrijeme primitka podneska (plomba).

Članak 121.

(1) Rješenje kojim se dopušta potpuno ili djelomično brisanje nekog upisa dostavlja se svim osobama koje imaju uknjižena ili predbilježena prava na onom pravu čije se potpuno ili djelomično brisanje dopušta.

(2) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi kojima se zalažu ili ustupaju već upisana prava trećih osoba dostavlja se i vlasniku nekretnine.

(3) Rješenje o uknjižbi ili predbilježbi vlasništva dostavlja se i založnim vjerovnicima.

(4) Rješenje o ispravku upisa dostavit će se osobama kojima se dostavlja i rješenje o upisu.

(5) O rješenju zemljišnoknjižnoga suda nužnom za postupanje tijela nadležnoga za katastar, u granicama njegove nadležnosti, to tijelo se obavještava po službenoj dužnosti.

(6) Rješenja zemljišnoknjižnog suda o upisima izvršenim u svezi sa stjecanjem nekretnina i prava na nekretninama koja podliježu poreznoj obvezi, kao i rješenja kojima se zasniva ili prestaje založno pravo, moraju sadržavati osobni identifikacijski broj od dana njegove dodjele, te se ista po službenoj dužnosti dostavljaju nadležnoj poreznoj upravi.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 122.

Činjenica da dostava nije uredno ili nije uopće izvršena ne daje prava osporavati valjanost knjižnoga upisa. Onaj koji iz knjižnoga upisa za sebe izvodi prava ili oslobođenja od obveze nije dužan dokazivati da je dostava izvršena.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Glava 6. PRAVNI LIJEKOVI

Članak 123.

(1) Protiv rješenja u zemljišnoknjižnom postupku strankama su dopušteni prigovor i žalba.

(2) Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u smislu prethodnog stavka.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(3) Podneseni prigovor i žalba ne odgađaju provedbu upisa.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(4) U prigovoru i žalbi ne mogu se iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave, osim u slučajevima iz članka 109. stavka 7. ovoga Zakona. Sud odlučuje o prigovoru i žalbi samo na temelju činjeničnog i pravnog stanja kakvo je bilo u času kada je zemljišnoknjižni prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(5) Prigovor i žalba mogu se izjaviti u roku od 15 dana od dana dostave odluke. Prigovor i žalba dostavit će se protivnoj strani na odgovor.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

(6) Kad provodi upis naložen odlukom povodom prigovora ili žalbe, zemljišnoknjižni sud neće donositi posebno rješenje, nego će neposredno provesti odluku.

(7) Kad uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom odluke o prigovoru ili žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa. Protiv tog rješenja dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje

Članak 123.a

(1) Protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor, a protiv rješenja kojim je odlučeno o prigovoru može podnijeti žalbu.

(2) O prigovoru izjavljenom protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika odlučuje zemljišnoknjižni sudac.

(3) Ako ocijeni da je prigovor osnovan, zemljišnoknjižni sudac će svojim rješenjem:

a) preinačiti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga;

b) preinačiti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis, dopustiti predloženi upis, naložiti njegovu provedbu i brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga;

c) preinačiti rješenje kojim je dopušten upis, odbiti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbijenog prijedloga;

d) ukinuti rješenje kojim je dopušten upis, odbaciti prijedlog za upis, naložiti uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije dopuštenog upisa i upis zabilježbe odbačenog prijedloga;

e) ukinuti rješenje o odbijanju prijedloga za upis, odbaciti prijedlog i naložiti upis zabilježbe odbačenog prijedloga;

f) ukinuti rješenje o upisu kojim je dopušten upis, vratiti na ponovni postupak, narediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu;

g) ukinuti rješenje kojim je odbijen ili odbačen prijedlog za upis, vratiti na ponovni postupak, narediti brisanje zabilježbe odbijenog odnosno odbačenog prijedloga i ponovni upis svih plombi, ako se utvrdi da je u prvom stupnju povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu.

(4) Ako je zemljišnoknjižni referent odbacio ili odbio prijedlog, a zemljišnoknjižni sudac ocijeni da je prigovor osnovan jer je bilo mjesta primjeni članka 109. stavka 7. ovoga Zakona, pozvat će stranku da dostavi ispravu sukladno tom članku. Ako stranka dostavi

ispravu u propisanom roku, kao i ako je ispravu već dostavila uz prigovor, zemljišnoknjižni sudac će donijeti odluku uzimajući u obzir dostavljenu ispravu, a prema stanju zemljišne knjige u času podnošenja prijedloga. Ako stranka ne dostavi ispravu u ostavljenom roku ili dostavi neodgovarajuću ispravu, zemljišnoknjižni sudac će odbiti prigovor i potvrditi prvostupanjsku odluku.

(5) Ako zemljišnoknjižni sudac ocijeni da prigovor nije osnovan, odbit će rješenjem prigovor i potvrditi rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ili sudskog savjetnika. Zabilježba odbijenog ili odbačenog prijedloga izbrisat će se po službenoj dužnosti kad se okonča postupak povodom žalbe.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

(6) Odluka suda kojom se preinačuje pobijano rješenje i dopušta upis, mora sadržavati i nalog za upis.

(7) Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca iz stavaka 3. – 5. ovog članka dopuštena je žalba, osim protiv rješenja iz stavka 3. točke f) i g) ovog članka kada sud na povredu prvenstvenog reda pazi po službenoj dužnosti.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 124. (NN 108/17)

(1) Ako je rješenje povodom prijedloga za upis donio zemljišnoknjižni sudac, on može povodom izjavljenog prigovora preinačiti svoje rješenje ili ga ukinuti i ponovno odlučiti o stvari te odbaciti ili odbiti prigovor.

(2) Protiv rješenja zemljišnoknjižnog suca iz stavka 1. ovog članka dopuštena je žalba o kojoj odlučuje žalbeni sud.

(3) Na odluke povodom prigovora protiv odluke zemljišnoknjižnog suca o prijedlogu za upis na odgovarajući se način primjenjuju odredbe iz članka 123. stavaka 3. – 5. ovog Zakona.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 125.

(1) Rok za žalbu je petnaest dana.

(2) O žalbi odlučuje sud drugoga stupnja.

(3) Zakašnjele žalbe odbacit će odmah sud prvoga stupnja, bez obzira na to je li zabilježba nepovoljne odluke izbrisana.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 126.

(1) Rješenje suda prvoga stupnja o odbacivanju žalbe zabilježit će se po službenoj dužnosti.

(2) Zabilježba rješenja o odbacivanju prigovora ili žalbe brisat će se po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

(3) Protiv rješenja o brisanju zabilježbe prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.

(4) Ako drugostupanjski sud ukine rješenje o odbacivanju žalbe, zabilježba iz stavka 1. ovoga članka smatrat će se zabilježbom žalbe.

Članak 127.

(1) Prigovor ili žalba protiv rješenja o upisu zabilježit će se po službenoj dužnosti. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti ako prigovor ili žalba budu odbijeni.

(2) Protiv rješenja o zabilježbi prigovora ili žalbe posebna žalba nije dopuštena.

Članak 128.

(1) Kad odlučuje povodom žalbe, žalbeni sud će, ako ocijeni da je žalba osnovana, svojim rješenjem:

a) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, dopustiti zahtijevani upis te odrediti brisanje zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga;

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

b) preinačiti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru, odbiti ili odbaciti prijedlog, naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe;

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

c) ukinuti rješenje zemljišnoknjižnog suca o prigovoru i odbaciti prigovor te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe odnosno odbijenog prijedloga;

d) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i odbaciti prijedlog te naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe;

e) ukinuti rješenje o odbacivanju prijedloga za upis i predmet vratiti na ponovi postupak, naložiti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, ponovni upis svih plombi te brisanje zabilježbe odbačenog prijedloga;

f) ukinuti oba nižestupanjska rješenja i predmet vratiti na ponovni postupak ako utvrdi da je povrijeđeno pravilo o prvenstvenom redu odlučivanja, te istodobno odrediti uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje zabilježbe žalbe, odnosno odbijenog prijedloga te ponovni upis plombi.

(2) Učinak upisa provedenih po stavku 1. ovog članka bit će kao da je proveden u času podnošenja prijedloga.

(3) Ako ocijeni da žalba nije osnovana, žalbeni će sud odbiti žalbu, potvrditi rješenje zemljišnoknjižnog suca, i naložiti brisanje zabilježbe žalbe, ili zabilježbe odbijenog ili odbačenog prijedloga.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

(4) Na povredu iz stavka 1. točke f) ovog članka žalbeni sud pazi po službenoj dužnosti.

Glava 7. BRISOVNA TUŽBA

Članak 129.

(1) Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim:

- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, odnosno

- ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.

(3) Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba.

SUDSKA PRAKSA: Presuda, Presuda, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Presuda, Presuda, Presuda, Presuda, Rješenje, Rješenje

Glava 8. POSTUPAK SA ZAJEDNIČKIM HIPOTEKAMA

Određivanje glavnoga uloška

Članak 130.

(1) Tko zahtijeva upis zajedničke hipoteke, jedan uložak treba označiti kao glavni uložak, a ostale kao sporedne uloške. Ako takve oznake nema, glavnim uloškom smatrat će se onaj koji je u prijedlogu naveden na prvom mjestu.

(2) U glavnom i u svakom sporednom ulošku hipoteka se upisuje za osiguranje cijele hipotekarne tražbine.

(3) Ako se zahtijeva da se hipoteka koja je već osnovana za osiguranje neke tražbine proširi i na druge zemljišnoknjižne uloške, s prvobitno opterećenim uloškom postupat će se kao s glavnim.

(4) U glavnom ulošku zabilježbom će se uputiti na sporedne uloške, a u svakom sporednom ulošku na glavni uložak.

Prijava i upis zajedničkih hipoteka

Članak 131.

(1) Zahtijeva li vjerovnik proširenje založnoga prava koje osigurava njegovu tražbinu i na druge nekretnine, dužan je prijaviti hipoteku koju za tu tražbinu već ima da bi se zabilježila zajednička hipoteka. Povrijedi li vjerovnik tu svoju dužnost, odgovara za štetu koja zbog toga nastane.

(2) Izostane li zabilježba zajedničke hipoteke iz bilo kojega razloga, hipotekarni dužnik može zahtijevati upis te zabilježbe. Time prouzročene troškove snosi vjerovnik, ako je odgovoran što zajednička hipoteka nije bila upisana.

(3) Ako zemljišnoknjižni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis založnoga prava za osiguranje neke tražbine ili prilikom provedbe upisa opazi da je za osiguranje iste tražbine već upisano založno pravo u njegovim knjigama ili u knjigama drugoga zemljišnoknjižnog suda, po službenoj će dužnosti upisati zajedničku hipoteku. Uložak u kojem je već bilo upisano založno pravo smatrat će se glavnim uloškom. O tome će obavijestiti one zemljišnoknjižne sudove u čijim je knjigama tražbina već upisana.

Članak 132.

(1) Upis zajedničke hipoteke na zemljišnoknjižnim tijelima upisanim u zemljišne knjige više zemljišnoknjižnih sudova zahtijeva se od svih tih sudova, pri čemu u svakom prijedlogu treba navesti glavni uložak i sve sporedne uloške.

(2) Upis zajedničke hipoteke može se zahtijevati i jednim prijedlogom podnesenim onom zemljišnoknjižnom sudu kod kojega se želi da bude glavni uložak. Ako je prijedlogom određen red kojim će ga se slati ostalim zemljišnoknjižnim sudovima, zemljišnoknjižni sud je dužan po tome postupiti.

Članak 133.

(1) Kad kod prvoga ili kasnijega upisa zajedničke hipoteke sudjeluje više zemljišnoknjižnih sudova, svaki će od njih glede hipotekarnih predmeta koji se nalaze u njegovim knjigama samostalno odlučiti o dopuštenosti upisa založnoga prava i o odluci obavijestiti onaj zemljišnoknjižni sud kod kojega je glavni uložak.

(2) Žalba se podnosi putem onoga zemljišnoknjižnoga suda koji je donio odluku.

(3) Ako upis založnoga prava u sporednom ulošku bude povodom žalbe izbrisan, o tome će se radi zabilježbe obavijestiti zemljišnoknjižni sud gdje je glavni uložak.

Članak 134.

Kod zajedničke hipoteke upis dobiva prvenstveni red posebno za svaki uložak, prema času kad je prijedlog za upis stigao zemljišnoknjižnom sudu u čijim je knjigama upis proveden.

Upisi promjena u glavnom ulošku

Članak 135.

(1) Svi prijedlozi za upis promjena glede zajedničke hipoteke podnose se zemljišnoknjižnom sudu kod kojega se vodi glavni uložak, a prosuđivat će se prema stanju ovoga uloška.

(2) Ako bi prijedlog bio podnesen zemljišnoknjižnom sudu sporednoga uloška, taj će ga bez odgode po službenoj dužnosti dostaviti zemljišnoknjižnom sudu glavnoga uloška i o tome obavijestiti podnositelja prijedloga.

Članak 136.

(1) Sve promjene zajedničke hipoteke kao što su prijenos, ograničenje, opterećenje, brisanje ili druge upisat će se samo u glavnom ulošku.

(2) Upis promjena u glavnom ulošku vrijedit će kao da je proveden u svim već postojećim ili budućim sporednim ulošcima. Ali djelomično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke, a i hipoteke u pojedinom sporednom ulošku, zabilježit će se glede svih hipotekarnih predmeta i u svim sporednim ulošcima.

Članak 137.

(1) Bude li založno pravo izbrisano u glavnom ulošku, u tom će se ulošku izbrisati i svi daljnji upisi koji se odnose na to založno pravo, pa će ih se prenijeti u koji od sporednih uložaka istoga zemljišnoknjižnoga suda. S tim će se uloškom ubuduće postupati kao s glavnim ako zajednička hipoteka još postoji.

(2) Ako u knjigama toga zemljišnoknjižnoga suda nema sporednoga uloška, a hipotekarni vjerovnik nije ništa glede toga odredio, sud će po službenoj dužnosti odrediti s kojim će se sporednim uloškom ubuduće postupati kao s glavnim uloškom. Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška dostavit će ovjerovljene prijepise upisa koji postoje u glavnoj knjizi, kao i ovjerovljene prijepise isprava koje se na njih odnose.

(3) O pretvaranju sporednoga uloška u glavni uložak obavijestit će se zemljišnoknjižni sudovi svih sporednih uložaka, koji će to po službenoj dužnosti zabilježiti kod svakoga još postojećega sporednog uloška.

Članak 138.

(1) Zemljišnoknjižnom sudu novoga glavnog uloška ustupit će se oni zemljišnoknjižni prijedlozi o kojima se ne može više odlučivati zbog toga što je hipoteka u prijašnjem glavnom ulošku već izbrisana, o čemu će se obavijestiti njihovi podnositelji.

(2) Međusobni prvenstveni red ovih prijedloga prosuđuje se prema času u kojem su stigli zemljišnoknjižnom sudu prijašnjega glavnog uloška.

Tužba za opravdanje

Članak 139.

(1) Za opravdanje predbilježbe zajedničke hipoteke upisane kod raznih zemljišnoknjižnih sudova dovoljna je jedna tužba za opravdanje.

(2) Tužba za opravdanje podnosi se jednom od sudova kod kojih je upisana zajednička hipoteka ili sudu opće mjesne nadležnosti.

Zemljišnoknjižni izvaci

Članak 140.

U zemljišoknjižnim izvacima iz uložaka koji se s obzirom na zajedničku hipoteku vode kao sporedni uputit će se na glavni uložak i napomenuti da su promjene koje su učinjene glede zajedničke hipoteke upisane samo u glavnom ulošku.

Glava 9. AMORTIZACIJA I BRISANJE STARIH HIPOTEKARNIH TRAŽBINA

Članak 141.

(1)Vlasnik hipotekom opterećene nekretnine, a isto tako i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik, mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarne tražbine:

- ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju - od posljednjega od tih upisa;

- ako nije moguće pronaći ni one koji su prema upisima ovlašteni, ni njihove pravne sljednike, i

- ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na hipoteke upisane do 25. prosinca 1958. Takve hipoteke brisat će se po službenoj dužnosti ili po prijedlogu stranke.

Članak 142.

(1) Ako zemljišnoknjižni sud nađe da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnositelj ima pravni interes za to, pozvat će oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnoj tražbini ili glede nje.

(2) U oglasu će se točno označiti upisana hipoteka, sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od 30 dana za prijavu, koji počinje teći od dana objave u »Narodnim novinama.

(3) Oglas će se objaviti u "Narodnim novinama" i na oglasnoj ploči suda, a po potrebi i na drugi prikladan način.

Članak 143.

Protekne li oglasni rok bezuspješno, zemljišnoknjižni sud će dopustiti amortizaciju hipotekarne tražbine te će odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

Članak 144.

Bude li u oglasnom roku podnesena prijava glede prava čija se amortizacija zahtijeva, sud će obavijestiti onoga koji zahtijeva amortizaciju, te ga uputiti na parnicu o postojanju hipotekarne tražbine, i obustaviti postupak amortizacije.

Glava 10. OTPISIVANJE I PRIPISIVANJE

Odjeljak 1. Promjena sastava zemljišnoknjižnoga tijela

Članak 145.

(1) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela mijenja se zemljišnoknjižnim otpisom i pripisom katastarskih čestica. Za otpisano se osniva novi zemljišnoknjižni uložak, ako ga se ne pripisuje u neki već postojeći.

(2) Glede otpisanoga sastavnog dijela zemljišnoknjižnoga tijela otpisom prestaje učinak svih upisa koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo iz kojega je taj otpisan, osim onih upisa koji su preneseni u zemljišnoknjižni uložak u koji je taj dio upisan nakon otpisa.

(3) Svi upisi koji se odnose na zemljišnoknjižno tijelo kojemu je pripisan dio zemljišnoknjižnoga tijela iz drugoga zemljišnoknjižnog uloška dobivaju pripisom učinak i glede toga pripisanog dijela.

(4) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se upisom promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta, pa će upis takve promjene zemljišnoknjižni sud provesti na temelju prijavnoga lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a, ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

(5) Sastav zemljišnoknjižnoga tijela ne mijenja se ni povezivanjem suvlasničkoga dijela s vlasništvom određenoga posebnog dijela nekretnine, ali će se na zahtjev suvlasnika sa čijim se suvlasničkim dijelom povezalo vlasništvo određenoga posebnog dijela otvoriti poduložak za taj dio sukladno odredbi članka 20. ovoga Zakona.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 146.

(1) O otpisu i pripisu odlučuje zemljišnoknjižni sud na prijedlog ovlaštene osobe.

(2) Otpis su ovlašteni zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

(3) Otpisi i pripisi provest će se i na prijedlog tijela koje je donijelo odluku kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela.

Članak 147.

(1) Otpis sastavnoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i njegov pripis drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili otvaranje novoga uloška za otpisani sastavni dio dopušteni su samo ako isprava na kojoj se prijedlog temelji zadovoljava pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva, a dio koji se otpisuje određen je točno, po potrebi i planom koji će se uložiti u zbirku isprava.

(2) Prijedlog za otpis i pripis zemljišnoknjižnom tijelu koje pripada istom vlasniku, kao i prijedlog za otvaranje novoga zemljišnoknjižnog uloška za upis otpisanih katastarskih čestica na ime istoga vlasnika ujedno su isprave kojima vlasnik raspolaže svojim pravom. Ovjera vlasnikova potpisa nije potrebna.

Članak 148.

Otpis i pripis koji bi išao na štetu knjižnih prava trećih upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku iz kojega bi se zemljište trebalo otpisati ne može se provesti bez njihova pristanka, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

Odjeljak 2. Otpis s prijenosom tereta (teretni otpis)

Članak 149.

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela nije potreban pristanak osoba u čiju su korist na dotadašnjem zemljišnoknjižnom tijelu upisana knjižna prava, ako se u novi zemljišnoknjižni uložak upišu nepromijenjena sva njihova knjižna prava.

(2) Za otpis nije potreban pristanak hipotekarnoga vjerovnika ako se hipoteka upiše kao zajednička hipoteka u dotadašnjem i novom zemljišnoknjižnom ulošku.

(3) Služnost čiji je sadržaj takav da se izvršava samo na određenom dijelu zemljišta, ne upisuje se u novi uložak ako se ne izvršava na otpisanom dijelu koji se upisuje u taj uložak.

(4) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava otpisivanje dok se ne podnese otpravak one odluke kojom je ta zabilježba bila dopuštena i na tom otpravku zabilježi otpis kao i oznaka novoga uloška, otvorenoga za otpisani dio.

(5) Svi ovlaštenici knjižnih prava obavijestit će se o provedenom otpisu i otvaranju novoga uloška.

Odjeljak 3. Besteretni otpis

a. Besteretni otpis na prijedlog vlasnika

Članak 150.

(1) Vlasnik koji želi otpisati dio zemljišnoknjižnoga tijela bez prijenosa tereta (besteretni otpis), može predložiti zemljišnoknjižnom sudu da pozove one ovlaštenike knjižnih prava čiji bi pristanak bio potreban da u roku od trideset dana od dostave poziva prigovore besteretnom otpisu, jer će se inače takav otpis dopustiti, čime će prestati njihova knjižna prava glede otpisanoga dijela.

(2) Zabilježba prvenstvenoga reda sprječava besteretni otpis dok se ne podnese otpravak odluke kojom je ta zabilježba dopuštena i na tom otpravku zabilježi da je otpisani dio otpisan besteretno.

Članak 151.

(1) Prijedlog stavljen prema članku 150. stavku 1. ovoga Zakona zabilježit će se u ulošku onoga zemljišnoknjižnog tijela čiji bi se dio otpisao. Zabilježba ima učinak da kasniji upisi ne sprječavaju otpisivanje.

(2) Zabilježba će se izbrisati po službenoj dužnosti istodobno s provedbom otpisa, a najkasnije dvije godine po proteku dozvole zabilježbe.

Članak 152.

Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev izdati potvrdu u kojoj će navesti prava protiv čijega besteretnoga otpisa nije pravodobno uložen prigovor.

Članak 153.

(1) Pravodobno podnesen prigovor sprječava otpis. U prigovoru nije potrebno navesti razloge.

(2) Nepravodobne prigovore zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

Članak 154.

(1) Prepreka otpisu može se ukloniti plaćanjem duga, pa će se prigovor odbiti dokaže li se isplata ispravom koja ispunjava pretpostavke za uknjižbu.

(2) Ovlaštenici knjižnih prava koji su podnijeli prigovor, a čije su tražbine upisane s glavnicom točno određenoga iznosa, moraju isplatu primiti iako im tražbine nisu još dospjele, ali pridržavaju pravo na naknadu štete koju su pretrpjeli zbog prijevremene isplate.

b. Besteretni otpis dijelova male vrijednosti

Članak 155.

(1) Zemljišnoknjižni sud će dopustiti i provesti besteretni otpis dijela zemljišnoknjižnoga tijela bez podnošenja isprave i bez suglasnosti ovlaštenika prava koja terete to zemljišnoknjižno tijelo, ako iz potvrde ureda za katastar proizlazi da dio koji se otpisuje ne prelazi stoti dio površine neprekinutoga dijela zemljišnoknjižnoga tijela i ako bi se time vrijednost zemljišta koje ostaje u zemljišnoknjižnom tijelu samo neznatno umanjila.

(2) Zemljišnoknjižni sud neće dopustiti besteretni otpis iz stavka 1. ovoga članka ako je u posljednjih pet godina već bio jednom izvršen otpis na osnovi odredbe stavka 1. ovoga članka.

Članak 156.

(1) Ovlaštenik knjižnoga prava koji tvrdi da se besteretnim otpisom vrijednost zemljišta koja su ostala u zemljišnoknjižnom tijelu znatnije umanjila, može prigovoriti besteretnom otpisu u roku od trideset dana od dana kad mu je dostavljeno rješenje o dozvoli otpisa.

(2) Nepravodobne prigovore zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

Članak 157.

(1) Zemljišnoknjižni sud će povodom prigovora postupati po načelima izvanparničnoga postupka te pri tome nastojati da se postigne sporazum među sudionicima. Ne dođe li do sporazuma, zemljišnoknjižni sud će o tom prigovoru odlučiti rješenjem. Udovolji li prigovoru, u zemljišnoj knjizi će se nakon pravomoćnosti rješenja po službenoj dužnosti uspostaviti prijašnje stanje.

(2) Ako je otpisani dio pripisan drugom zemljišnoknjižnom tijelu ili ako je iz njega osnovano novo zemljišnoknjižno tijelo, prigovor će se zabilježiti u ulošku toga zemljišnoknjižnoga tijela. Ova zabilježba ima učinak da upisi koji dolaze poslije otpisa ne mogu sprječavati da se u zemljišnoj knjizi uspostavi prijašnje stanje, ako se prigovoru udovolji. Zabilježba će se po službenoj dužnosti izbrisati po pravomoćnosti odluke o prigovoru.

c. Besteretni otpis na osnovi odluke nadležnoga tijela

Članak 158.

Zemljišnoknjižni sud će dopustiti besteretni otpis na osnovi odluke tijela kojom je dovršen postupak komasacije, izvlaštenja ili koji drugi postupak u kojemu je odlučeno o promjeni sastava zemljišnoknjižnoga tijela, pa makar je tom odlukom besteretni otpis određen i bez pristanka svih ovlaštenika tereta na dijelu zemljišnoknjižnoga tijela koji se otpisuje.

Članak 159.

Zemljišnoknjižni sud će rješenje o dopuštenju besteretnoga otpisa javno oglasiti na oglasnoj ploči suda, u "Narodnim novinama" i na drugi prikladan način.

Članak 160.

(1) Besteretnim otpisom provedenim na osnovi odredbi članka 158. ovoga Zakona prestaju knjižna prava koja nisu prenesena, ali njihovim ovlaštenicima pripada pravo na naknadu za ono što su zbog toga izgubili, s time da novčana naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja.

(2) Za naknadu solidarno odgovaraju osobe u čiju je korist proveden besteretni otpis i Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne uprave i samouprave čije tijelo je donijelo odluku na osnovi koje je dopušten besteretni otpis.

(3) Pravo na naknadu prestaje protekom roka od tri godine od saznanja za posljedice besteretnoga otpisa, a najkasnije u roku od dvadeset godina od objave rješenja o dopuštenju besteretnoga otpisa u "Narodnim novinama".

Odjeljak 4. Postupak otpisivanja i pripisivanja

Članak 161.

(1) Za otpis pojedinih sastavnih dijelova zemljišnoknjižnoga tijela od jednoga uloška i njihov pripis drugom ulošku ili za otvaranje novoga uloška za njih, podnosi se samo jedan prijedlog.

(2) Ako se upisi po tom prijedlogu trebaju provesti u knjigama dvaju zemljišnoknjižnih sudova, prijedlog se podnosi onom sudu kod kojega treba provesti otpis. Ako taj sud smatra da dopuštenju ništa ne smeta, zabilježit će otpis u zemljišnoj knjizi, a prijedlog poslati radi dopuštenja i provedbe pripisa ili otvaranja novoga uloška drugom zemljišnoknjižnom sudu s napomenom da nema smetnji otpisu.

(3) Zabilježba otpisa ima učinak da kasniji upisi glede sastavnoga dijela koji treba otpisati djeluju samo onda ako se ne dopusti njegov upis u drugi uložak.

Članak 162.

(1) Drugi zemljišnoknjižni sud će, ako i on nađe da nema zapreka, provesti pripis ili otvoriti novi uložak, a o tome izvijestiti prvi zemljišnoknjižni sud, koji će zabilježeni otpis odmah provesti označujući knjigu i uložak gdje je otpisani sastavni dio upisan i o tome obavijestiti sudionike.

(2) Ako se pripis ili otvaranje novoga uloška ne dopusti, izvijestit će se o tome prvi zemljišnoknjižni sud uz naznaku razloga odbijanja. Ovaj će sud obavijestiti o tome predlagatelja navodeći razloge odbijanja i s napomenom da će se zabilježba otpisa izbrisati čim rješenje o odbijanju prijedloga postane pravomoćno.

(3) Ako se otpis i pripis dopuste, prijedlog s prilozima čuvat će onaj sud kod kojega su provedeni pripisi ili otvaranje novoga uloška.

(4) Pravila o postupanju prilikom otpisa i pripisa na odgovarajući će se način primjenjivati i kad se otpisuju i pripisuju zemljišta zbog zamjene. Pri tome je sudionicima ostavljeno na volju kojemu će od dva suda podnijeti prijedlog.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Dio četvrti POSEBNE ODREDBE O ZAJEDNIČKOM INFORMACIJSKOM SUSTAVU, BAZI ZEMLJIŠNIH PODATAKA I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU

Glava 1. ELEKTRONIČKO POSLOVANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Članak 163.

(1) Zajednički informacijski sustav (u daljnjem tekstu: ZIS) je informacijski sustav u kojem se podaci zemljišnih knjiga i katastra pohranjuju, održavaju i čuvaju, a sastoji se od podataka pohranjenih u Bazi zemljišnih podataka, podataka zemljišne knjige i podataka katastra zemljišta.

(2) Baza zemljišnih podataka (u daljnjem tekstu: BZP) sastoji se od katastarskih podataka o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, oblika, površine, izgrađenosti i načina uporabe te podataka zemljišne knjige o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima. U BZP-u tijela nadležna za katastar nadležna su za katastarske podatke, a zemljišnoknjižni sudovi za podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.

(3) Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar izdaju izvatke iz BZP-a i ostvaruju uvid u sve podatke o zemljištu pohranjene u BZP-u.

Članak 163.a

Ustrojstvo i djelovanje ZIS-a uredit će ministar pravosuđa i ravnatelj Državne geodetske uprave sporazumno.

8. Poslovnik Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra

Glavna knjiga

Članak 164.

(1) Glavna knjiga sastoji se od popisa upisa i popisa izbrisanih upisa, koji su pravno izjednačeni.

(2) Glavna knjiga, vodi se isključivo pohranjivanjem upisa u bazu zemljišnih podataka (BZP) koje ima značenje provedbe upisa.

(3) Svaki upis pohranjen u glavnu knjigu označava se datumom upisa i brojem dnevnika.

(4) Podaci o obliku, površini i izgrađenosti nisu posebni zemljišnoknjižni upisi u glavnoj knjizi, već katastarski podaci o tome pohranjeni u BZP koji čine dio glavne knjige.

(5) Na podatke sadržane u BZP ne primjenjuju se odredbe o uzajamnom obavještavanju zemljišnoknjižnih sudova i tijela nadležnoga za katastar.

Popis upisa

Članak 165.

(1) Popis upisa dio je glavne knjige koji se sastoji od upisa postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela.

(2) Popis upisa ne sadrži izbrisane upise, osim onih koji su potrebni radi potpunoga prikaza postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela.

Popis izbrisanih upisa

Članak 166.

(1) Popis izbrisanih upisa dio je glavne knjige u koji se prenose izbrisani upisi, upisi koji više nisu nužni za prikaz postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnih tijela te se unose podaci o provedbi svih upisa u popisu upisa.

(2) Upis brisanja provest će se prijenosom izbrisanoga upisa u popis izbrisanih upisa, osim ako bi to štetilo potpunom prikazu postojećega pravnog stanja zemljišnoknjižnoga tijela.

(3) Promjena nositelja knjižnoga prava provest će se upisom novoga nositelja u popis upisa te istodobnim prijenosom upisa u korist dotadašnjega nositelja u popis izbrisanih upisa.

(4) Upis djelomičnoga brisanja provest će se tako da se dotadašnji upis prenese u popis izbrisanih upisa, a u popisu upisa ga se istodobno nadomjesti novim upisom kojemu je sadržaj onaj dio prenesenoga upisa koji nije bio izbrisan.

(5) Upisi koji više nisu nužni za prikaz postojećega stanja zemljišne knjige prenose se u popis izbrisanih upisa po službenoj dužnosti, a na osnovi posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda.

Članak 167.

Brisan.

Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja

Članak 168.

Zbirka zemljišnoknjižnih rješenja vodi se samo u elektroničkom obliku, a odluku o tome za svaki zemljišnoknjižni sud donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Pomoćni popisi

Članak 169.

Pomoćni popisi vode se samo putem elektroničke obrade podataka.

Uvid u EOP-zemljišnu knjigu i izdavanje ispisa

Članak 170.

(1) Uvid u zemljišnu knjigu ostvaruje se ili neposrednim uvidom ili izdavanjem zemljišnoknjižnog izvatka i ispisa iz zbirke isprava.

(2) Uvid u pomoćni popis ostvaruje se na način iz stavka 1. ovog članka ako osoba koja traži uvid učini vjerojatnim postojanje pravnog interesa za to.

(3) Zemljišnoknjižni izvadak iz stavka 1. ovoga članka na zahtjev stranke može izdavati svaki zemljišnoknjižni sud neovisno o mjesnoj nadležnosti za vođenje zemljišnih knjiga, kao i osobe iz članka 171. ovoga Zakona.

(4) Zemljišnoknjižni izvadak iz stavka 1. ovoga članka izdaje se elektroničkim putem temeljem zahtjeva ovlaštene osobe iz članka 171. ovoga Zakona osiguranog naprednim elektroničkim potpisom, a ovlaštena osoba nakon ispisa dobivenih podataka na papir stavlja svoj pečat, potpis, broj predmeta iz svojeg upisnika te naznaku o naplaćenim troškovima. Korisnici usluga iz prethodnog stavka plaćaju sudsku pristojbu i trošak elektroničkog pristupa.

(5) Na zemljišnoknjižni izvadak izdan sukladno odredbama ovoga članka od strane javnog bilježnika ne plaća se javnobilježnička pristojba.

(6) Odluku o danu početka izdavanja zemljišnoknjižnih izvadaka elektroničkim putem na način određen ovim člankom donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa kada se za to ispune tehnički uvjeti.

Članak 170.a

(1) Uvid u glavnu knjigu može se ostvariti i putem mrežnih stranica Ministarstva pravosuđa, ali takav podatak nema svojstvo javne isprave.

(2) Za uvid iz prethodnog stavka može se propisati naknada čiju visinu i način plaćanja propisuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Članak 170.b

(1) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine po katastarskoj čestici ili zemljišnoknjižnom ulošku, nazivu/imenu nositelja knjižnih prava, ili osobnom identifikacijskom broju imaju tijela sudbene vlasti i državno odvjetništvo kada je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog sudskog ili upravnog postupka.

(2) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige ima Ministarstvo financija – Središnji ured Porezne uprave neposredno pri obavljanju poslova iz svoje nadležnosti, a ostala upravna tijela putem Ministarstva pravosuđa na njihov zahtjev.

(3) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige za sve katastarske općine koje su unesene u BZP, po nazivu/imenu nositelja knjižnih prava, ili osobnom identifikacijskom broju imaju i upravna tijela nadležna za katastar i geodetske poslove kada im je to potrebno u pripremi ili vođenju određenog upravnog postupka.

(4) Pravo na pristup i pretraživanje podataka zemljišne knjige unesene u BZP dopustit će se osobama ovlaštenim za obavljanje geodetske djelatnosti za one katastarske općine u kojima obavljaju poslove iz svoje nadležnosti temeljem suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa i ravnatelja Državne geodetske uprave.

(5) Način pristupa, ovlasti i odgovornosti osoba iz stavka 1. do 4. ovoga članka uređuju se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Članak 170.c

(1) Sve zemljišne knjige u ručno vođenom obliku, kao i zbirke isprava, skeniraju se i vode u digitalnom obliku, kao dio digitalne arhive zemljišnih knjiga, kada se za to ispune tehnički uvjeti.

(2) Sve pisane zemljišne knjige, pisane zbirke isprava i pisane zbirke zemljišnoknjižnih rješenja, čuvaju se kao dio pisane arhive zemljišnih knjiga.

(3) Povijesne podatke iz glavne knjige i podatke iz zbirke isprava koje su prenesene u digitalni oblik sudovi izdaju kao izvadak iz digitalne zemljišne knjige, odnosno ispis iz digitalne zbirke isprava.

(4) Zbirke isprava koje nisu prenesene u digitalni oblik skeniraju se na zahtjev i nakon skeniranja postaju dio digitalne arhive iz stavka 1. ovoga članka.

(5) Pretraživanje i uvid, kao i ispis iz digitalno vođene zbirke isprava ostvaruju se pozivom na broj zemljišnoknjižnog spisa.

Članak 171.

(1) Prijedlozi knjižnih upisa koji se podnose zemljišnoknjižnom sudu putem javnog bilježnika, odvjetnika kao i putem pravne osobe koja ima javne ovlasti, mogu se podnositi u obliku elektroničke prijave uz napredni elektronički potpis, a prijavi se prilažu elektronički prilozi koji su navedeni u prijedlogu.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka prijedloge za knjižni upis u zemljišnu knjigu putem elektroničke prijave, mogu podnositi nakon što se utvrdi da ispunjavaju tehničke uvjete za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu i nakon što to odobri ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(3) O ispunjenosti tehničkih uvjeta iz stavka 2. ovoga članka i odobrenju za podnošenje prijedloga u elektroničkom obliku odluku donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

(4) Osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su omogućiti u svojim uredima javni pristup i uvid u zemljišnu knjigu u obavljanju poslova iz stavka 1. ovoga članka, a za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka imaju pravo na naknadu, čija visina ne može premašiti visinu sudske pristojbe.

(5) Osobe iz stavka 1. ovoga članka jamče da su priložene elektroničke isprave istovjetne onima u papirnatom obliku.

Članak 172.

Ministar pravosuđa dopustit će, vodeći računa o tehničkim mogućnostima, rješenjem na njihov zahtjev i drugim fizičkim i pravnim osobama da u svojim prostorijama imaju tehničke uređaje za uvid u BZP, ako se potreba za uvidom u EOP-zemljišnu knjigu ne

može inače prikladno zadovoljiti. To će ovlaštenje uskratiti kad prestane potreba zbog koje je izdano.

Članak 173.

(1) Ovlaštenje za uvid BZP dano u skladu s člancima 171. i 172. ovoga Zakona može ministar pravosuđa učiniti ovisnim o ispunjenju određenih tehničkih uvjeta da bi se osigurala uredna uporaba BZP.

(2) Ministar pravosuđa ovlašten je povući ovlaštenje za uvid u BZP dano u skladu s člankom 171. stavkom 2. i člankom 172. ovoga Zakona, ako utvrdi da uvjeti iz stavka 1. ovoga članka nisu ispunjeni. Ovlaštenje može ponovno dati kad postane vjerojatno da će uvjeti biti ispunjeni.

(3) Ministar pravosuđa donijet će pravilnik u kojem će odrediti tko će i pod kojim uvjetima plaćati naknadu za uvid u BZP.

Članak 173.a

Tehnički i drugi uvjeti poslovanja u elektroničkom obliku koji nisu uređeni ovim Zakonom, kao i troškovi odnosno naknade za pruženu elektroničku uslugu, uredit će se pravilnikom koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa.

7. Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama - PROČIŠĆENI TEKST

Glava 2. POSEBNE ODREDBE O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM POSTUPKU

Prijedlozi

Članak 174.

(1) Ministar pravosuđa može radi povećanja učinkovitosti narediti da se zemljišnoknjižni prijedlozi podnose na propisanim tiskanicama.

(2) Prijedlog koji nije podnesen na propisanoj tiskanici neće se samo zbog toga odbaciti ako se po njemu inače može postupiti.

Plomba i provedba upisa

Članak 175.

(1) Kad stigne prijedlog za upis, stavlja se plomba u natpis onoga zemljišnoknjižnoga uloška u kojem se predlaže upis.

(2) Upis u zemljišnu knjigu može se provesti i bez pisanoga naloga zemljišnoknjižnoga suda dok je vidljiva plomba postojanja prijedloga na kojem se temelji taj upis.

(3) Plomba se smije izbrisati samo na temelju rješenja zemljišnoknjižnoga suda kojim se dopušta upis, a nakon provedbe toga upisa. Nakon brisanja plombe upis se smije ispravljati samo na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda.

(4) Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na prijenos upisa u popis izbrisanih upisa.

Sadržaj upisa

Članak 176.

(1) U zemljišnoknjižnim upisima navode se vrste upisa i bitni sadržaj prava za koja je ovim ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (knjižna prava).

(2) Kod stjecanja vlasništva i hipoteke treba ispravu iz koje proizlazi pravo na stjecanje vlasništva ili založnoga prava označiti po datumu kad je izdana i po bitnom sadržaju, a ako se radi o jednoj od isprava navedenih u članku 55. stavku 1. b ovoga Zakona, i po njezinoj vrsti. Ministar pravosuđa može u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar odrediti da se pritom trebaju rabiti određene oznake. U slučaju više datuma izdanja isprave, navodi se samo zadnji.

(3) Ako što drugo ne proizlazi iz stavka 2. ovoga članka i članka 16. stavka 2. ovoga Zakona, izostavlja se navođenje isprave u zemljišnoknjižnim upisima.

Broj zadnjega upisa

Članak 177.

(1) U svakom ulošku treba putem elektroničke obrade podataka u natpisu učiniti vidljivim datum i broj dnevnika pod kojim je proveden zadnji upis (broj zadnjega upisa).

(2) Promjena broja zadnjega upisa provodi se po službenoj dužnosti, bez rješenja zemljišnoknjižnoga suda tako da se broj zadnjega upisa mijenja istodobno s brisanjem plombe kojom je bilo učinjeno vidljivim postojanje prijedloga za upis koji je proveden.

Ispravljanje teretovnice

Članak 178.

(1) Putem elektroničke obrade podataka treba u teretovnici, ne vrijeđajući ičije pravo, ispraviti oznaku opterećenoga suvlasničkog dijela, kad se ta oznaka promijeni u vlastovnici.

(2) Promjena oznake opterećenoga suvlasničkog dijela provodi se po službenoj dužnosti , a bez rješenja zemljišnoknjižnoga suda.

Dio peti OSNIVANJE, OBNAVLJANJE, DOPUNJAVANJE I PREOBLIKOVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Glava 1. OSNIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE

Odjeljak 1 Postupak osnivanja

Članak 179. (NN 108/17)

(1) Postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu ili neki njezin dio provodi se kada zemljišta te katastarske općine nisu upisana ni u jednoj zemljišnoj knjizi, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata, odnosno podataka prikupljenih i obrađenih u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(2) Postupak obnove postojeće zemljišne knjige ili nekog njezina dijela provodi se kada se provede postupak katastarske izmjere, temeljem katastarskih podataka prikupljenih i obrađenih u provedenoj katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji.

(3) Postupak obnove zemljišnoknjižnog uloška provodi se i ako je zemljišna knjiga ili njezin dio uništen, znatno oštećen ili izgubljen, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(4) Postupak obnove može se provesti za zemljišnu knjigu ili neki njezin dio i onda kada je u katastru na snazi katastarski operat čije stanje ne zahtijeva ponovnu katastarsku izmjeru (obnova na temelju podataka postojećeg katastarskog operata), ako tijelo nadležno za katastar potvrdi da je stanje postojećeg katastarskog operata takvo da se može pristupiti postupku obnavljanja zemljišne knjige.

(5) Postupak dopune zemljišne knjige provodi se kada se utvrdi da u zemljišnu knjigu nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se vodi zemljišna knjiga, na temelju podataka postojećeg katastarskog operata.

(6) Postupci osnivanja i obnove zemljišne knjige za dio katastarske općine provode se ako zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja, odnosno obnove zemljišne knjige bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele općine. Osnivanje i dopuna dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta.

(7) Postupci osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige provode se istodobno s postupkom izlaganja na javni uvid podatka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid podataka postojećeg katastarskog operata.

Članak 179.a (NN 108/17)

(1) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent.

(2) Raspravu za postupak sastavljanja uložaka, kao i sve radnje koje prethode raspravi za sastavljanje uložaka zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje može provoditi i zemljišnoknjižni referent bez posebnog ovlaštenja pod nadzorom suca ili sudskog savjetnika.

(3) Rasprava za postupak sastavljanja uloška neće se provoditi u slučaju kada su podaci zemljišne knjige istovjetni s podacima prikupljenim u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno istovjetni s podacima katastarskog operata koji je na snazi.

Članak 180. (NN 108/17)

Osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi po službenoj dužnosti zemljišnoknjižni sud na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje, na temelju odluke ministra pravosuđa, uz suglasnost ravnatelja Državne geodetske uprave.

Članak 180.a (NN 108/17)

Kada zemljišnoknjižni sud primi obavijest o potvrđenom elaboratu katastarske izmjere ili tehničke reambulacije od tijela nadležnog za katastar, odnosno potvrdu tijela nadležnog za katastar iz članka 179. stavka 4. ovoga Zakona, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno s izlaganjem na uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno s izlaganjem na javni uvid postojećeg katastarskog operata.

Postupak sastavljanja uložaka

Članak 180.b (NN 108/17)

(1) Na raspravi za sastavljanje uložaka utvrđuju se sve činjenice važne za sastavljanje uloška. O sastavljanju uloška zemljišnoknjižni sud vodi zapisnik koji se uručuje nazočnim strankama. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te utvrđenje da je nacrt uloška sastavljen. Zapisnik potpisuju svi sudionici u postupku, a ako netko uskrati svoj potpis, u zapisniku će se navesti razlozi.

(2) Zemljišnoknjižni ulošci sastavljaju se po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prilikom sastavljanja uloška.

(4) Na raspravi za sastavljanje uložaka ne donosi se posebno rješenje.

(5) U pozivu na raspravu za sastavljanje uložaka pozivaju se stranke dostaviti sudu isprave potrebne za dokazivanje prava ili pravnih činjenica koje treba upisati, a posebno ih se mora upozoriti na odredbu članka 183. stavka 5. ovoga Zakona.

Članak 181.

(1) Zemljišnoknjižni ulošci sastavit će se radi osnivanja, obnavljanja ili dopune zemljišne knjige po pravilu da će svaka pojedina katastarska čestica činiti zasebno zemljišnoknjižno tijelo, za koje će se sastaviti poseban zemljišnoknjižni uložak, osim ako je zakonom drukčije određeno.

(2) Kad je na više katastarskih čestica izgrađena jedna zgrada, ili one inače čine pravnu cjelinu, sve će se one kao jedno zemljišnoknjižno tijelo upisati u isti zemljišnoknjižni uložak.

(3) U jedan zemljišnoknjižni uložak upisat će se više katastarskih čestica koje nisu različito opterećene, a pripadaju istom vlasniku, ako on to zahtijeva prijavom u ispravnom postupku.

Posjedovnica

Članak 182. (NN 108/17)

(1) U postupcima iz članka 179. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona u prvom odjeljku posjedovnice (A I) zemljišne knjige, za podatke je nadležno tijelo za katastar, dok je za podatke u drugom odjeljku posjedovnice (A II) nadležan zemljišnoknjižni sud.

(2) U postupku dopune temelj za sastavljanje posjedovnice je prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar.

(3) Kad prilikom izlaganja na javni uvid podataka prikupljenih i obrađenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno podataka postojećeg katastarskog operata stranka izjavi prigovor, zemljišnoknjižni sud neće sastavljati ostale dijelove zemljišnoknjižnog uloška sve dok o tom prigovoru ne bude riješeno.

(4) Prilikom sastavljanja drugog odjeljka posjedovnice ne prenose se bespredmetni upisi.

Članak 182.a

(1) Katastarski podaci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara Državna geodetska uprava.

(2) Zemljišnoknjižni sud ograničit će se na otvaranje zemljišnoknjižnog uloška i raspoređivanje pojedinih katastarskih čestica u uloške.

(3) Podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara zemljišnoknjižni sud.

(4) U postupku osnivanja zemljišne knjige vlastovnica i teretovnica uloška sastavljaju se na raspravi za sastavljanje uložaka prema podacima iz kartona zemljišta, podacima iz javne ili privatne isprave predočene sudu, podacima iz knjige položenih ugovora, prikupljenim podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, podacima katastarskog operata te drugim raspoloživim dokazima.

Vlastovnica

Članak 183. (NN 108/17)

(1) U postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi čiji su podaci prikupljeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, ili proizlaze iz podataka pisanog dijela postojećeg katastarskog operata ako su ti podaci novijeg datuma od podataka upisanih u postojeću zemljišnu knjigu, knjige položenih ugovora, pologa isprava, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, a za koje postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva po zakonu kao i provođenjem drugih mogućih dokaza prema pravilima izvanparničnog postupka.

(2) U postupku obnove koji se provodi na podacima postojećeg katastarskog operata u vlastovnicu zemljišne knjige unosi se podatak o osobi iz postojećeg katastarskog operata, kao i iz javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu, iz knjige položenih ugovora, odnosno iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige ako su ti podaci upisani nakon podataka koji proizlaze iz postojećeg katastarskog operata. Prilikom sastavljanja vlastovnice mogu se provesti i drugi dokazi prema pravilima izvanparničnog postupka.

(3) U postupcima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka na raspravu za sastavljanje uloška pozivaju se osobe koje su pozvane na izlaganje na javni uvid podataka prikupljenih katastarskom izmjerom ili tehničkom reambulacijom, odnosno postojećeg katastarskog operata, osobe upisane u zemljišnu knjigu, kartone zemljišta i polog isprava te knjigu položenih ugovora, kao i osobe za koje sud ocijeni da bi mogle imati pravni interes. Osobe upisane u zemljišnu knjigu pozivaju se samo ako je iz stanja zemljišne knjige vidljivo da je moguće izvršiti dostavu.

(4) Ako se na raspravi za sastavljanje uložaka pojavi spor između više osoba oko toga koju od njih bi trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, zemljišnoknjižni sud upisat će u zemljišnoknjižni uložak osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, odnosno osobu upisanu u katastarski operat, a ostale osobe uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

(5) Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema odredbama ovoga članka, upisat će se Republika Hrvatska kao vlasnik, odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka.

(6) U vlastovnicu zemljišne knjige ne unose se nevaljani i bespredmetni upisi postojeće zemljišne knjige.

Članak 183.a (NN 108/17)

(1) Prilikom sastavljanja vlastovnice u postupcima sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška nakon provedene katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, u kojim postupcima nisu prikupljeni podaci o nositeljima prava, u vlastovnicu će se unijeti podatak o osobama sukladno odredbi članka 183. stavka 1. U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

(2) Ako se prilikom sastavljanja zemljišnoknjižnog uloška u nacrt uloška upiše čestica koja odgovara dijelu jedne ili više čestica upisanih u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, u uložak te zemljišne knjige upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba o tome da je

za dio čestice sastavljen nacrt novog zemljišnoknjižnog uloška te da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige. Ta će se zabilježba bez odgađanja brisati po službenoj dužnosti čim bude raspravljena cijela zemljišnoknjižna čestica.

(3) Kad se stranke ne odazovu pozivu na raspravu povodom sastavljanja uložaka, niti nema isprava podobnih za upis, u uložak će se unijeti podaci utvrđeni u katastarskoj izmjeri ili tehničkoj reambulaciji, odnosno podaci katastarskog operata ako su oni novijeg datuma od onoga upisanog u zemljišnoj knjizi.

(4) U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava.

(5) Nacrt uloška sadrži zabilježbu da je u tijeku postupak osnivanja odnosno obnove ili dopune zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Ta će se zabilježba brisati s otvaranjem zemljišne knjige.

Teretovnica

Članak 184. (NN 108/17)

(1) U postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige iz članka 179. stavaka od 1. do 6. u teretovnicu zemljišne knjige unose se podaci o teretima i njihovim ovlaštenicima iz zemljišne knjige, kartona zemljišta, pologa isprava i podaci isprava položenih u sudu, a posebno onih koji se odnose na osnivanje založnih prava popisom imovine.

(2) U teretovnicu zemljišne knjige neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje iz članka 141. ovoga Zakona.

(3) Tereti će se u teretovnicu upisivati onim prvenstvenim redom koji dobivaju po vremenskom redoslijedu kojim su bili uneseni u zemljišnu knjigu koja će se zatvoriti osnivanjem nove, u knjigu položenih ugovora, te po redu kojim su bili osnivani popisom sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Članak 185. (NN 108/17)

Brisan.

Članak 185.a

(1) Nakon što budu sastavljeni svi ulošci nove zemljišne knjige koja se osniva, obnavlja ili dopunjuje, otvara se ispravni postupak na temelju odluke predsjednika suda odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela ili suca kojeg na to ovlasti predsjednik suda.

(2) Ako se postupak osnivanja, obnove ili dopune provodi za dijelove katastarske općine ili postupno, ispravni postupak otvara se za one čestice za koje je postupak sastavljanja završen.

Odjeljak 2. Otvaranje zemljišne knjige i ispravni postupak

Članak 186. (NN 108/17)

(1) Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se postupak provodi djelomično, osnovana je, obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci. Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda ili sudac kojeg na to ovlasti predsjednik suda.

(2) S danom otvaranja zemljišne knjige zatvaraju se zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i kartoni zemljišta, koji su do tada bili u uporabi.

(3) Do zaprimanja odluke iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižni sud dužan je održavati stanje već raspravljenih uložaka, tako da se u njih upišu sve promjene koje su provedene u postojećoj zemljišnoj knjizi, knjizi položenih ugovora i kartonima zemljišta. Ako je u postojećoj zemljišnoj knjizi došlo do promjene koja se ne može provesti u već raspravljenom ulošku, do otvaranja zemljišne knjige zadržat će se stanje kako je utvrđeno prilikom sastavljanja uloška. U takav uložak nove zemljišne knjige prenijet će se plombe upisa iz postojeće zemljišne knjige, te će se po službenoj dužnosti nakon otvaranja zemljišne knjige upisati zabilježba prijave ili prigovora.

(4) U odnosu na predmete u kojima nije donesena odluka o upisu, plombe će se prenijeti u zemljišnu knjigu koja se otvara.

(5) S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara ispravni postupak, osim u slučajevima iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

SUDSKA PRAKSA: **Presuda**

Oglas

Članak 186.a (NN 108/17)

(1) Kad se ispravni postupak otvori, zemljišnoknjižni sud će otvaranje toga postupka objaviti bez odgađanja oglasom po službenoj dužnosti na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

(2) Oglas iz prethodnog stavka sadrži podatak:

– da je otvorena zemljišna knjiga za određenu katastarsku općinu ili njezin dio te mjesto i način uvida u nju,

– da se određene do tada postojeće evidencije nekretnina zatvaraju s danom otvaranja zemljišne knjige jer je zemljišna knjiga stupila na njihovo mjesto,

– da će od dana otvaranja zemljišne knjige samo upisi u nju, glede nekretnina na koje se ta knjiga odnosi, proizvoditi one pravne učinke u vezi sa stjecanjem, promjenama, prijenosom i ukidanjem prava vlasništva i ostalih knjižnih prava koji su zakonom određeni za pravne učinke upisa u zemljišne knjige,

– da je otvoren ispravni postupak glede otvorene zemljišne knjige, pa se sve osobe koje smatraju da bi trebalo u tu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis ili njegov prvenstveni red pozivaju da stave

zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upise odnosno svoje prigovore postojećim upisima ili njihovu prvenstvenom redu u određenom roku za ispravak,

– da se, dok ne istekne oglasom određeni rok za prijave i prigovore, ne smatra da su upisi u zemljišnu knjigu istiniti i potpuni.

(3) Rok za ispravak ne može biti određen kraće od mjesec dana niti duže od tri mjeseca, računajući od dana objave oglasa na
e-Oglasnoj ploči.

(4) U oglasu će se upozoriti na moguće pravne posljedice propuštanja prijava i prigovora, odnosno nepravodobnog podnošenja prijave ili prigovora, a u tom postupku povrat u prijašnje stanje nije dopušten.

(5) O prijavama i prigovorima o kojima je već raspravljeno tijekom postupka sastavljanja uložaka neće se raspravljati.

Članak 187.

(1) Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

(2) Dok rok iz stavka 1. ovoga članka ne istekne, na svim izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče učinit će se to vidljivim, uz točnu oznaku zadnjega kalendarskoga dana toga roka.

(3) Otvaranje ispravnog postupka zabilježit će se u novoosnovanoj zemljišnoj knjizi.

Prijave i prigovori

Članak 188.

(1) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu.

(2) Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, a koje stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježit će se na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis.

(3) Prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, a koji stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježit će se na upisu na koji se odnose.

(4) Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva.

(5) Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem.

(6) Dok zabilježbe prijava i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**, **Rješenje**

Članak 189.

Podzaložni vjerovnici ovlašteni su u svoje ime, a u korist i u granicama ovlaštenja hipotekarnoga vjerovnika koji je njihov dužnik, stavljati prijave i prigovore, kao i poduzimati ostale radnje u ispravnom postupku koje su nužne radi ostvarenja prava hipotekarnoga vjerovnika.

Članak 190.

(1) Istekom roka za ispravak smatra se da je zemljišna knjiga istinita i potpuna, pa osobe koje u dobroj vjeri postupaju s povjerenjem u to uživaju zaštitu.

(2) Ni nakon isteka roka za ispravak neće se smatrati da je istinita i potpuna zemljišna knjiga glede onih uložaka, odnosno upisa u njih kod kojih je zabilježeno da je stavljena prijava ili prigovor, sve dok oni ne budu izbrisani.

Rasprava za ispravak

Članak 191. (NN 108/17)

(1) Prijave i prigovori koji se odnose na istu česticu raspravit će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu.

(2) Raspravu za ispravak će, po isteku roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti zemljišnoknjižni sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uloška na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.

(3) Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku po pravilima izvanparničnoga postupka, ako ovim Zakonom nije što posebno određeno.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 192.

(1) Na raspravu za ispravak pozvat će se osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneseni, kao i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

(2) Na raspravu za ispravak sud će po potrebi pozvati i predstavnika tijela nadležnog za katastar u svojstvu stručnog pomagača.

(3) Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak, niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore.

(4) U slučaju neodaziva uredno pozvanih osoba, zemljišnoknjižni sud donijet će odluku na temelju stanja spisa.

(5) Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje.

(6) U pozivu na raspravu za ispravak upozorit će se na pravila iz stavka 3. do 5. ovoga članka.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Članak 193.

(1) Na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni će sud dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojih tvrdnji ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti.

(2) Zemljišnoknjižni sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima, pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.

(3) Zemljišnoknjižni sud će na raspravi za ispravak izvesti dokaze koje smatra potrebnima.

(4) Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova osnovanost osim ako se nazočni sporazumiju da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak.

Odlučivanje o prijavama i prigovorima

Članak 194.

(1) Raspravu za ispravak zaključit će zemljišnoknjižni sud kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red.

(2) Zemljišnoknjižni sud će u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.

(3) Protiv odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje**

Članak 195.

(1) Ustanovi li zemljišnoknjižni sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će istu odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

(2) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

(3) O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum, zemljišnoknjižni će sud odlučiti po pravičnoj ocjeni.

(4) Prijave i prigovore koji su podneseni nakon proteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, zemljišnoknjižni sud će odbaciti.

(5) Zemljišnoknjižni sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

(6) Ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave, zemljišnoknjižni sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

Provedba upisa

Članak 196.

(1) Na osnovi odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu, provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se zajedno s provođenjem upisa. Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijava i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o osnovanosti istih, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.

(3) Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podneseni prijave ili prigovori, zemljišnoknjižni sud brisat će zabilježbu tijeka roka za ispravak iz članka 187. ovog Zakona bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.

Tužba za ispravak

Članak 197.

(1) Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku;

- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku zemljišnoknjižni sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati.

(2) Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora.

(3) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.

(4) Na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila ovoga Zakona o zabilježbi spora.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

Glava 2. OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 198. (NN 108/17)

(1) Zemljišnoknjižni ulošci koji su nečitki ili oštećeni do te mjere da se sa sigurnošću ne može utvrditi stanje zadnjeg upisa ostaju upisani kao ručno vođena zemljišna knjiga i ne vode se kao dio zemljišne knjige iz članka 6. stavka 1. ovoga Zakona.

(2) Za uloške iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižni sud provest će po službenoj dužnosti postupak obnove na temelju stanja zemljišne knjige, zbirke isprava, spisa, kao i drugih mogućih isprava (npr. potpunog zemljišnoknjižnog izvatka koji je potvrdio nadležni sud prije oštećenja knjige i sl.).

(3) Ako postupak iz stavka 2. ovoga članka nije moguće provesti, zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti provodi postupak obnove za sve katastarske čestice upisane u tom ulošku po pravilima propisanim za obnovu zemljišne knjige.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Članak 199. (NN 108/17)

(1) Poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku i financiraju se iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, a sve temeljem odluke o osnivanju, obnovi ili dopuni zemljišne knjige, odnosno odluke o pojedinačnom preoblikovanju za određenu katastarsku općinu.

(2) U osiguranju sredstava iz stavka 1. ovoga članka mogu sudjelovati jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge.

(3) Financijska sredstva iz stavka 2. ovoga članka osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa i osoba iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Sporazumom iz stavka 3. ovoga članka osiguravaju se sredstva za financiranje svih troškova osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga te pojedinačnog preoblikovanja, u dogovorenim omjerima ili u cijelosti.

(5) Sredstva se uplaćuju na račun suda koji provodi postupak osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno pojedinačnog preoblikovanja, i mogu se koristiti samo za tu namjenu.

(6) Prijedlog sporazuma pripremaju tijela iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 199.a do 199.d (NN 108/17)

Brisani.

Glava 3. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK

Članak 200.

(1) Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku.

(3) Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ovoga Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

1. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)

Članak 200.a

(1) Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes.

(2) U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. U

prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Uz prijedlog se može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

(3) Prijedlog iz stavka 2. ovoga članka mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi. U prijedlogu iz stavka 2. ovoga članka ne moraju se navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

(4) Prijedlog za otvaranje ispravnog postupka može sadržavati i prijedlog da se nakon okončanja postupka protiv osobe u čiju je korist na temelju odluke suda donesene na raspravi za ispravak upisano knjižno pravo provede određeni upis (uknjižba, predbilježba, zabilježba). U tom se dijelu prijedlog smatra kao prijedlog za upis u smislu članaka 95. do 105. ovog Zakona kojem se moraju priložiti isprave na osnovi kojih se po ovom Zakonu može dopustiti zatraženi upis. O tom će se prijedlogu za upis odlučivati nakon okončanja ispravnog postupka, prije svih kasnijih predmeta i podnesaka (članak 201. stavak 2.).

(5) Prijedlogu treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka, odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.).

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje, Rješenje, Rješenje

(6) Ako bi se u ispravnom postupku morali promijeniti podaci u posjedovnici glede broja, površine, oblika, načina uporabe i izgrađenosti katastarske čestice, prijedlogu treba priložiti prijavni list ovjeren od strane tijela nadležnog za poslove katastra.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje, Rješenje**

(7) S prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako ovim odredbama nije propisano drugačije.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 200.b

(1) Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabilježit će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti kad protekne rok od 30 dana od dana uredne dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak.

(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

(3) Upisi provedeni nakon zabilježbe iz stavka 1. ovoga članka će se brisati po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti povodom rješenja donesenog na raspravi za ispravak. O brisanju upisa obavijestit će se nositelje čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.

Članak 200.c

(1) Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba.

(2) U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 200.d (NN 108/17)

(1) Kad se otvori pojedinačni ispravni postupak, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti, bez odgađanja, objaviti javnim oglasom:

– da je glede zemljišnoknjižnog uloška br. -----, katastarska općina ---------– u kojem su u korist -----------– (podaci o knjižnom vlasniku) upisana zemljišta (katastarske čestice) broj ------– na prijedlog ----------– (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku provedu i isprave sljedeći upisi: --------------------------– (navesti sve navode iz prijedloga glede upisa koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška);

– da se sve osobe koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak) čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana.

(2) Rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od 30 dana niti dulji od 6 mjeseci računajući od dana objave oglasa.

(3) Oglas će se objaviti na trošak predlagatelja na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način.

Članak 200.e

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 200.b ovoga Zakona.

Članak 200.f

(1) Glede podnesenih prijava i prigovora povodom podnesenog prijedloga za pojedinačni ispravni postupak primjenjuju se odredbe članka 188. ovoga Zakona o obliku i sadržaju prijave i prigovora te o zabilježbi prijave i prigovora.

(2) Smatra se da su prijedlog za pokretanje ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu.

Članak 200.g

Na raspravu za ispravak, odlučivanje o prijavama i prigovorima, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku te na tužbu za ispravak na odgovarajući način se primjenjuju pravila iz članaka 191. do 197. ovoga Zakona, a u svojstvu stručnog pomagača sud može pozvati i ovlaštenog inženjera geodezije koji je izradio prijavni list za provedbu u zemljišnoj knjizi.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje

Glava 4. POSTUPANJE SA ZAOSTALIM PREDMETIMA

Članak 201.

(1) U obnovljenoj ili dopunjenoj zemljišnoj knjizi, kao i zemljišnoknjižnom ulošku koji se ispravlja, učinit će se vidljivim zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku kad je bila otvorena, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji su stigli zemljišnoknjižnom sudu unutar roka za podnošenje prijava i prigovora u ispravnom postupku.

(2) O predmetima i podnescima iz stavka 1. ovoga članka odlučivat će se prije svih kasnijih predmeta i podnesaka.

Glava 5. PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)

Članak 202. (NN 108/17)

(1) Ministar nadležan za poslove pravosuđa u sporazumu s ravnateljem Državne geodetske uprave odredit će odlukom početak pojedinačnog preoblikovanja zemljišnih knjiga za određenu katastarsku općinu.

(2) Danom stupanja na snagu odluke iz stavka 1. ovoga članka katastarske čestice koje su usklađene u katastru i zemljišnim knjigama pohranjuju se u BZP s tim danom, a sve ostale katastarske čestice prenose se u BZP s danom usklađenja.

(3) Odluka iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog tijela za katastar, na mrežnim stranicama Ministarstva pravosuđa i jedinice lokalne samouprave ili drugim prikladnim načinima obavještavanja.

(4) Odluka o početku postupka pojedinačnog preoblikovanja sadrži: naziv suda, zemljišnoknjižnog odjela i nadležnog tijela za katastar koji provode postupak, ime katastarske općine u kojoj se provodi postupak, dan početka postupka.

Prijenos podataka

Članak 203.

(1) Prilikom preoblikovanja zemljišne knjige prenijet će se u BZP svi neizbrisani upisi koji se odnose na podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima, a s onim sadržajem i u onom obliku koji odgovara pravilima o vođenju glavne knjige.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka neće se prenijeti:

- upisi čiji sadržaj ne može biti predmetom zemljišnoknjižnoga upisa (nedopušteni upisi),

- upisi koji se s velikom vjerojatnošću mogu smatrati bespredmetnima, jer pravo koje im je predmetom ili na koje se oni odnose, ne postoji ili se trajno ne može faktično izvršavati ili je zastarjelo ili je to hipoteka od čijega je upisa proteklo najmanje trideset godina, a vrijednost njome osigurane tražbine je očito neznatna.

(3) Kad na temelju posebnoga zakona neko knjižno pravo bude zamijenjeno drugim, u BZP će se prema odredbama toga zakona, a ne dirajući u ostale upise, s istim prvenstvenim redom prilikom prenošenja unijeti to drugo pravo, što se ne smatra osnivanjem novoga prava.

Otvaranje BZP-a (Baze zemljišnih podataka)

Članak 204. (NN 108/17)

(1) Usklađenim podacima iz članka 202. stavka 2. ovoga Zakona smatraju se podaci koji u trenutku pohrane u BZP sadrže sve istovjetne podatke o imenu katastarske općine, broju katastarske čestice, površini, izgrađenosti i upisanim nositeljima knjižnih prava.

(2) Podaci katastra i zemljišne knjige koji za pojedinu katastarsku općinu na dan stupanja na snagu odluke iz stavka 1. ovoga članka nisu usklađeni u smislu prethodnih stavaka, nastavljaju se voditi izvan BZP-a, do njihove usklađenosti.

Članak 205.

Brisan.

Ispravak

Članak 206.

(1) Ako se prilikom prijenosa upisa iz zemljišne knjige u BZP nije postupilo po pravilima o prenošenju upisa, na prijedlog ili po službenoj dužnosti provest će se ispravci na temelju posebnoga rješenja zemljišnoknjižnoga suda. Isto vrijedi i ako je propušteno prenijeti neki upis.

(2) Na prijedlog će se pohraniti i upisi koji kao bespredmetni nisu uneseni.

(3) Na zahtjev će se izdati rješenje o brisanju upisa koji je ocijenjen nedopuštenim, a to vrijedi i kad je postupljeno prema članku 203. stavku 3. ovoga Zakona.

Članak 207.

(1) Ako se ispravkom dira u knjižna prava trećih koja su bila upisana nakon preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, ispravak je dopušten samo ako prijedlog stigne zemljišnoknjižnom sudu u roku od 6 mjeseci od otvaranja BZP-a ili se unutar toga roka provede ispravak po službenoj dužnosti.

(2) Odredbama stavka 1. ovoga članka ne dira se u mogućnost da se tužbom zahtijeva brisanje prema odredbama ovoga Zakona o brisovnoj tužbi, niti se dira u zaštitu koju uživa pošteni stjecatelj.

Postupak s neriješenim zemljišnoknjižnim predmetima

Članak 208. (NN 108/17)

(1) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku otvaranja BZP-a, kao i zemljišnoknjižni podnesci koji zemljišnoknjižnom sudu stignu u roku iz članka 207. stavka 1. ovoga Zakona, usporedit će se i s knjižnim stanjem u glavnoj knjizi vođenoj prije preoblikovanja. Pokaže li se potreba za ispravkom upisa prenesenih u BZP, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 206. i 207. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni predmeti koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na drugi odjeljak posjedovnice, vlastovnicu i teretovnicu, ne priječe prelazak čestica u BZP.

(3) Zemljišnoknjižne predmete koji nisu riješeni u trenutku pojedinačnog preoblikovanja u BZP, a odnose se na prvi odjeljak posjedovnice, potrebno je riješiti prije prelaska čestica u BZP.

Pojedinačno preoblikovanje u BZP

Članak 208.a (NN 108/17)

(1) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se za jednu ili više katastarskih čestica kada su podaci iz zemljišne knjige i podaci iz katastarskog operata o katastarskoj čestici identični u odnosu na broj, površinu i izgrađenost katastarske čestice.

(2) Pojedinačno preoblikovanje zemljišnih knjiga u BZP provodi se na temelju odluke Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave da je pojedina katastarska općina podobna za postupak pojedinačnog preoblikovanja katastarskih čestica.

Članak 208.b (NN 108/17)

Prije donošenja odluke iz članka 202. ovoga Zakona provodi se postupak analize usklađenosti podataka o katastarskim česticama i upisanim nositeljima knjižnih prava. Nakon izvršene analize katastarske čestice svrstavaju se u tri grupe:

1. katastarske čestice potpuno identične u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, a koje su podobne za prijenos u BZP po službenoj dužnosti,

2. katastarske čestice na kojima postoje odstupanja u odnosu na podatke zemljišne knjige i katastarskog operata, koja odstupanja se odnose na podatak o izgrađenosti,

3. katastarske čestice čiji se podaci u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu razlikuju u odnosu na podatke o broju, površini i izgrađenosti katastarske čestice i upisanim nositeljima knjižnih prava, te nisu podobne za preoblikovanje po službenoj dužnosti.

Članak 208.c (NN 108/17)

Postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi ovlašteni zemljišnoknjižni referent ili zemljišnoknjižni referent pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta.

Članak 208.d. (NN 108/17)

Prilikom provođenja postupka pojedinačnog preoblikovanja broj zemljišnoknjižnog uloška podobnog za pojedinačno preoblikovanje ostaje isti i u BZP-u.

Članak 208.e (NN 108/17)

Kada postoje odstupanja u podacima zemljišne knjige i podacima katastra za jednu ili više katastarskih čestica u odnosu na izgrađenost, pojedinačno preoblikovanje će se izvršiti ako je podatak o broju zgrada u katastru jednak ili veći u odnosu na podatak o broju zgrada u zemljišnoj knjizi.

Članak 208.f (NN 108/17)

(1) Kada se jedan zemljišnoknjižni uložak sastoji od više katastarskih čestica, a neke od njih nisu podobne za pojedinačno preoblikovanje, te će se katastarske čestice po službenoj dužnosti otpisati u novi zemljišnoknjižni uložak na način propisan u članku 161. i 162. ovoga Zakona, dok će se katastarske čestice u postojećem zemljišnoknjižnom ulošku koje su podobne za pojedinačno preoblikovanje prenijeti u BZP.

(2) O postupku preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka donijet će se posebno rješenje o otpisu protiv kojeg nije dopušten prigovor.

(3) Za postupak preoblikovanja iz stavka 1. ovoga članka podobne su samo one katastarske čestice na kojima ne postoje tereti.

Članak 208.g (NN 108/17)

Za katastarske čestice iz članka 208.b točke 3. ovoga Zakona postupak pojedinačnog preoblikovanja provodi se tek nakon što se u nekom od postupaka propisanih odredbama ovoga Zakona stanje u zemljišnoj knjizi uskladi sa stanjem u katastarskom operatu.

Članak 208.h (NN 108/17)

U trenutku kad se u BZP-u pohrane upisi katastarske čestice koja je pojedinačno preoblikovana, zemljišnoknjižni sud će tu katastarsku česticu po službenoj dužnosti nastaviti voditi kao dio BZP-a.

Članak 208.i (NN 108/17)

Ministar pravosuđa, uz prethodno mišljenje ravnatelja Državne geodetske uprave, donosi pravilnik kojim se uređuje postupak pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige.

Odgovornost države

Članak 209.

(1) Republika Hrvatska objektivno odgovara za štete prouzročene pogrješkama u vodjenju zemljišne knjige elektroničkom obradom podataka.

(2) Odgovornost Republike Hrvatske za štetu iz stavka 1. ovoga članka isključena je kad je šteta prouzročena neotklonjivim događajem, ali ona postoji ako je šteta prouzročena manom ili nedostatkom računalnoga programa ili zakazivanjem računala.

(3) Odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka ne dira se u pravila o odgovornosti sudaca i službenika za štetu.

Članak 210.

Brisan.

Dio šesti PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 211.

(1) Ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar uskladit će u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona područja katastarskih općina i nadležnosti zemljišnoknjižnih sudova tako da jedna katastarska općina ne bude u nadležnosti dvaju ili više zemljišnoknjižnih sudova.

(2) Do donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka, zemljišnoknjižni sud i katastar djelovat će u granicama svoje dotadašnje nadležnosti.

Članak 212.

(1) Ministar pravosuđa u sporazumu s čelnikom središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar uredit će ustrojstvo i djelovanje BZP-a.

(2) Ministar pomorstva, prometa i veza osigurat će tehničku podlogu za provedbu odredaba ovoga Zakona koje se odnose na BZP te ustrojstvo i uporabu EOP-zemljišne knjige.

Članak 213.

Ministar pravosuđa u sporazumu s ministrom financija odredit će način trošenja sredstava predviđenih za provođenje ovoga Zakona, kao i snošenje troškova osnivanja, dopunjavanja, obnavljanja i preoblikovanja zemljišne knjige.

Članak 214.

(1) Ministar pravosuđa donijet će pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova sukladno odredbama ovoga Zakona (zemljišnoknjižni poslovnik).

(2) Ministar pravosuđa odredit će nužnu organizacijsku strukturu osoblja zaposlenoga u zemljišnoknjižnim odjelima, stručnu spremu, kao i način i rokove doškolovanja zatečenoga osoblja.

(3) Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova uredit će se način elektroničke dostupnosti podataka o osobnim identifikacijskim brojevima u skladu s propisima o zaštiti osobnih podataka.

1. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)

Članak 215.

(1) Smatrat će se da je potpis osobe koja je kao tijelo pravne osobe raspolagala nekretninom na ispravi propisno ovjerovljen i kad:

- ispravu supotpiše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u času ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava,

- ispravu supotpiše i svoj potpis ovjerovi osoba koja je u času ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao tijelo pravne osobe koja je pravni sljednik one pravne osobe koja je nekretninom raspolagala,

- ispravu supotpiše Državni odvjetnik Republike Hrvatske u slučajevima kad pravna osoba koja je nekretninom raspolagala nema pravnoga sljednika.

SUDSKA PRAKSA: **Rješenje**

(2) Uz ispravu supotpisanu sukladno odredbama iz stavka 1. ovoga članka prilaže se izvadak iz sudskoga registra iz kojega je vidljiva ovlast supotpisatelja, a po potrebi i isprava o pravnom sljedništvu ili njegovu izostanku.

(3) Smatrat će se da je pravna osoba koja je raspolagala nekretninom dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena na supotpis po stavku 1. ovoga članka.

(4) Istinitost potpisa na privatnoj ispravi načinjenoj do stupanja na snagu Zakona o javnom bilježništvu ("Narodne novine", broj 78/93.) kojom se ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu pravo maloljetne osobe ili osobe kojoj je oduzeta poslovna sposobnost ne treba ovjerovljivati ako isprava sadrži odobrenje tijela nadležnoga za brigu o interesima te osobe.

Članak 216.

Odredbe članka 40. i 41. ovoga Zakona na odgovarajući se način primjenjuju i kad je izvanknjižno na više osoba uzastopno preneseno pravo upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, pravo korištenja odnosno pravo prvenstvenoga korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, kao i ostala prava na nekretninama u društvenom vlasništvu.

Članak 217.

Rokovi određeni ovim Zakonom koji već teku nastavit će teći prema propisima koji su vrijedili do stupanja na snagu ovoga Zakona i nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, ali ne duže od isteka roka predviđenoga ovim Zakonom, računajući od dana kad je stupio na snagu.

Članak 218.

Na upise koji nisu provedeni do stupanja na snagu ovoga Zakona primjenjuju se odredbe ovoga Zakona, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

Članak 219.

Danom otvaranja osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane zemljišne knjige zatvara se zemljišna knjiga koja je do tada bila u uporabi i knjiga položenih ugovora.

Članak 220.

(1) Prilikom osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja ili preoblikovanja zemljišne knjige upisi prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu provedeni u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, odnosno u knjizi položenih ugovora, po službenoj će se dužnosti provesti kao upisi prava vlasništva u korist osoba koje su bile upisane kao nositelji prava upravljanja, raspolaganja i korištenja. Ako nitko nije upisan kao nositelj prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, kao nositelj prava vlasništva upisat će se Republika Hrvatska.

(2) Prilikom osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja ili preoblikovanja zemljišne knjige po službenoj će se dužnosti brisati društveno vlasništvo i pravo korištenja, odnosno prvenstveno prava korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu te će se kao nositelj prava vlasništva upisati osoba u čiju korist je u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, odnosno u knjizi položenih ugovora, bilo upisano pravo korištenja, odnosno

prvenstveno pravo korištenja. Ako nitko nije upisan kao nositelj prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na nekretnini u društvenom vlasništvu, kao nositelj prava vlasništva upisat će se Republika Hrvatska

(3) Ostala stvarna prava koja su postojala na nekretnini u društvenom vlasništvu kao i provedene zabilježbe upisat će se s onim prvenstvenim redom kako su bila upisana u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, knjizi položenih ugovora, odnosno redom kojim su bili osnovani popisom sukladno odredbama Ovršnoga zakona.

Članak 221.

(1) Prilikom osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja ili preoblikovanja zemljišne knjige po službenoj će se dužnosti spojiti sva zemljišnoknjižna tijela upisana u istom zemljišnoknjižnom ulošku u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, kao i zemljišnoknjižna tijela koja se odnose na istu nekretninu, a upisana su u knjizi položenih ugovora.

(2) Ako je na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada, zemljište i zgrada će se spojiti u jedno zemljišnoknjižno tijelo, a kao vlasnik nekretnine upisat će se osoba u čiju je korist bilo upisano vlasništvo, odnosno pravo korištenja zgrade.

(3) Ostala stvarna prava koja su postojala na određenom zemljišnoknjižnom tijelu, kao i zabilježbe koje se odnose na to zemljišnoknjižno tijelo, upisat će se s onim prvenstvenim redom kako su bili upisani u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, knjizi položenih ugovora odnosno redom kojim su bili osnovani popisom sukladno odredbama Ovršnoga zakona. Ti će se upisi provesti u korist suvlasničkoga dijela one osobe u čiju je korist bilo upisano pravo vlasništva odnosno pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja toga zemljišnoknjižnog tijela. Ako se radi o stvarnim pravima koja se mogu ostvarivati samo na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu, ona će se upisati u korist cijeloga zemljišnoknjižnog tijela.

Članak 222.

(1) Prilikom osnivanja, obnavljanja, dopunjavanja ili preoblikovanja zemljišne knjige po službenoj će se dužnosti upisi prava vlasništva, odnosno prava upravljanja, raspolaganja ili korištenja na posebnom dijelu zgrade, provesti kao upisi suvlasništva na kojemu je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela zgrade u korist osoba u čiju je korist u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, odnosno knjizi položenih ugovora bilo upisano pravo vlasništva, odnosno pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja posebnoga dijela. Suvlasništvo će se upisati na jednake dijelove, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Ostala stvarna prava koja su postojala na posebnom dijelu zgrade, kao i zabilježbe koje se odnose na taj posebni dio zgrade upisat će se s onim prvenstvenim redom kako su bili upisani u zemljišnoj knjizi koja se zatvara, knjizi položenih ugovora, odnosno redom kojim su bili osnovani popisom sukladno odredbama Ovršnoga zakona. Ti će se upisi provesti u korist suvlasničkoga dijela one osobe u čiju je korist bilo upisano vlasništvo, odnosno pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja tog posebnoga dijela zgrade. Ako se radi o stvarnim pravima koja se mogu ostvarivati samo na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu, ona će se upisati u korist cijeloga zemljišnoknjižnog tijela.

(3) Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i kad je u zemljišnoj knjizi koja se zatvara vlasništvo posebnoga dijela zgrade upisano zabilježbom.

Članak 223.

Upisi prava privremenoga korištenja nekretnina provode se odgovarajućom primjenom odredbi o upisu prava najma, odnosno zakupa.

Članak 224.

(1) Rokovi od 3 godine za podnošenje brisovne tužbe iz članka 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i članka 129. ovoga Zakona teku od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Izvanknjižni nositelji stvarnih prava dužni su do 1. siječnja 2007. pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu.

(3) Nadležno općinsko državno odvjetništvo dužno je u roku iz stavka 1. ovoga članka pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nekretninama kojih je nositelj Republika Hrvatska.

Članak 225.

Prestao važiti.

Članak 226.

(1) Zemljišnoknjižni sudovi su dužni zemljišne knjige osnovati i preoblikovati sukladno odredbama ovoga Zakona do 1. siječnja 2010.

(2) Ministar pravosuđa donosi odluku kojom potvrđuje da su zemljišne knjige iz stavka 1. ovoga članka osnovane, odnosno preoblikovane sukladno odredbama ovoga Zakona.

(3) Odluka ministra pravosuđa iz stavka 2. ovoga članka objavljuje se u "Narodnim novinama", a po potrebi i drugim sredstvima javnoga priopćavanja. Od dana objave odluke u "Narodnim novinama" pretpostavlja se da je stanje u zemljišnim knjigama istinito i potpuno.

Članak 227.

(1) Ministar pravosuđa, ministar pomorstva, prometa i veza, ministar financija i čelnik središnjega tijela državne uprave mjerodavnoga za katastar donijet će propise iz članka 211., 212., 213. i 214. ovoga Zakona o roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ministar pravosuđa donijet će pravilnik iz članka 173. stavka 3. ovoga Zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 228.

Ministar pravosuđa po potrebi može donijeti i druge propise za provedbu ovoga Zakona.

5. Pravilnik o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika

6. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)

Članak 229.

Podzakonski akti koji su se primjenjivali do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona, primjenjivat će se dok nadležni ministri ne donesu propise za provedbu ovoga Zakona.

Članak 230.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu ("Narodne novine", broj 52/71.).

Članak 231.

Ovaj Zakon stupa na snagu 1. siječnja 1997. godine.

Klasa: 932-01/95-01/02

Prijelazne i završne odredbe iz NN 55/13

Članak 74.

U cijelom tekstu Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. i 126/10.) riječi: »ručno vođena zemljišna knjiga« zamjenjuju se riječima: »zemljišna knjiga« u odgovarajućem padežu.

Članak 75.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će akte iz članaka 32. i 34. ovoga Zakona u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 76.

Osobe iz članka 33. stavka 1. ovoga Zakona dužne su osigurati tehničke pretpostavke i uvjete za održavanje tehničkih uređaja za elektronički pristup zemljišnoknjižnom sudu najkasnije u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu podzakonskog akta iz članka 34. ovoga Zakona i dobivenog odobrenja ministra pravosuđa.

Članak 77.

Elektronički vođenu oglasnu ploču zemljišnoknjižni sudovi dužni su ustrojiti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 78.

Istekom roka od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona novi kartoni zemljišta i polozi isprava smatrat će se prijedlogom za donošenje odluke o osnivanju zemljišnoknjižnog uloška u postupku osnivanja zemljišne knjige.

Članak 79.

Odredbe Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova – Zemljišnoknjižnog poslovnika (»Narodne novine«, br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05. i 60/10.) uskladit će se s odredbama ovog Zakona u roku od 12 mjeseci od dana njegova stupanja na snagu, a do tada će se primjenjivati odredbe koje nisu u suprotnosti s odredbama ovog Zakona.

Članak 80.

(1) Smatra se da zemljišnoknjižni referenti koji imaju višu stručnu spremu upravnopravnog ili društvenog smjera i 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta ili srednju stručnu spremu upravnopravnog ili društvenog smjera i 5 godina radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta, a na dan stupanja na snagu ovoga Zakona rade u zemljišnoknjižnom sudu ispunjavaju uvjete i mogu pristupiti polaganju ispita za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, odnosno biti imenovani za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta u postupku utvrđenom u članku 109.a stavku 6. ovoga Zakona, neovisno o uvjetima utvrđenim u članku 109.b stavku 1. točki 2. ovoga Zakona.

(2) Zemljišnoknjižni referent koji je prije stupanja na snagu ovoga Zakona položio ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, može se imenovati za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta sukladno članku 109.a stavku 6. ovog Zakona.

Članak 81.

(1) Ministar pravosuđa određuje potrebnu funkcionalnu organizaciju rada zemljišnoknjižnih sudova i potrebnu organizacijsku strukturu službenika zaposlenih u zemljišnoknjižnim sudovima, način i rokove stručnog osposobljavanja zemljišnoknjižnih službenika, kao i način preraspodjele postojećih službenika potreban zbog povećanog opsega poslova ili smanjenog opsega poslova u pojedinom zemljišnoknjižnom sudu.

(2) Broj zemljišnoknjižnih službenika utvrđuje ministar pravosuđa, sukladno Pravilniku o mjerilima za rad zemljišnoknjižnih službenika, na prijedlog predsjednika suda, odnosno predsjednika zemljišnoknjižnog odjela.

(3) Zemljišnoknjižni službenici iz stavka 1. ovoga članka mogu se privremeno ili trajno premjestiti na rad u drugi zemljišnoknjižni sud ili u Ministarstvo pravosuđa, temeljem rješenja ministra pravosuđa.

Članak 82.

Svi pokrenuti postupci koji nisu dovršeni na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se sukladno odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja, osim ako su odredbe ovog Zakona povoljnije za stranku.

Članak 83.

(1) U žalbenim postupcima protiv odluka ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili suca u kojima zemljišnoknjižni sud nije odlučio odnosno predmet nije ustupio drugostupanjskom sudu na odlučivanje do dana stupanja na snagu ovog Zakona, primjenjivat će se pravila o prigovoru sukladno odredbama ovog Zakona.

(2) U žalbenim postupcima ustupljenim drugostupanjskom sudu na odlučivanje, do početka rada Visokog zemljišnoknjižnog suda Republike Hrvatske, žalbu će rješavati nadležni županijski sud.

(3) Nadležni županijski sudovi ustupit će žalbene predmete Visokom zemljišnoknjižnom sudu Republike Hrvatske, danom početka njegova rada.

Članak 84.

(1) Na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a na dan 24. srpnja 1991. se nalazila dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja, dopustit će se na prijedlog zainteresirane osobe upis zajedničkog vlasništva Republike Hrvatske i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja.

(2) Na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a prema uvjerenju Hrvatskih šuma jednim svojim dijelom predstavlja šumu ili šumsko zemljište, dopustit će se na prijedlog zainteresirane osobe upis zajedničkog vlasništva Republike Hrvatske i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja.

(3) Na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a prema uvjerenju Hrvatskih voda jednim svojim dijelom predstavlja javno vodno dobro, dopustit će se upis zajedničkog vlasništva Republike Hrvatske i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, uz zabilježbu da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja javno vodno dobro.

(4) Na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao društveno vlasništvo s upisanim pravom upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a koja nekretnina jednim svojim dijelom predstavlja željezničku infrastrukturu u vlasništvu Republike Hrvatske, dopustit će se upis zajedničkog vlasništva Republike Hrvatske i pravnog sljednika dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, uz zabilježbu da zemljišnoknjižna čestica jednim dijelom predstavlja željezničku infrastrukturu.

Članak 85.

(1) Na prijedlog za upis prava vlasništva podnesenog nakon isteka roka od 60 dana od dana stjecanja uvjeta za upis tog prava u zemljišnu knjigu ili knjigu položenih ugovora, a koji je ostvaren nakon stupanja na snagu ovog Zakona, sudske pristojbe za upis obračunat će se u peterostrukom iznosu sudske pristojbe za tu vrstu upisa.

(2) Odredba stavka 1. ovog članka neće se primjenjivati na predlagatelje koji su prijedlog podnijeli do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 86.

(1) Upisi plombe do dana stupanja na snagu ovog Zakona temeljem članka 57. stavka 7. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova-Zemljišnoknjižni poslovnik (»Narodne novine«, br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05. i 60/10.) u nastavku: Zemljišnoknjižni poslovnik, zamijenit će se upisom iz članka 7. ovoga Zakona.

(2) Podnesci sudova i prijedlozi povodom članka 57. stavka 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika smatrat će se prijedlogom za zabilježbu iz članka 7. ovog Zakona.

SUDSKA PRAKSA: Rješenje, Rješenje

Članak 87.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti članak 57. stavak 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

Članak 88.

Ovlašćuje se Odbor za zakonodavstvo Hrvatskog sabora da utvrdi i izda pročišćeni tekst Zakona o zemljišnim knjigama.

Članak 89.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe iz NN 108/17

Članak 33.

Pravilnik iz članka 32. ovoga Zakona donijet će ministar pravosuđa u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 34.

Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.).

Članak 35.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.